



CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME **14/049/CR05/C4**

PROPOSTA DI PARERE DELLE REGIONI SUL DECRETO-LEGGE N. 47 DEL 2014 RECANTE MISURE URGENTI PER L'EMERGENZA ABITATIVA, PER IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI E PER EXPO 2015

La Conferenza delle Regioni e delle province Autonome rilevato :

- che il decreto legge in oggetto recepisce gran parte dei contributi maturati nell'ambito del tavolo istituito presso il gabinetto del ministero delle Infrastrutture a seguito della Conferenza Unificata Straordinaria del 31 ottobre 2013 sul rilancio delle politiche abitative**
 - che tuttavia nel testo permangono criticità circa la presenza di norme tese a favorire l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico e a privilegiare l'accesso alla proprietà anziché alla locazione**
 - che tali norme ledono le competenze delle regioni e degli enti territoriali e strumentali proprietari del suddetto patrimonio**
 - che infine appare necessario prevedere misure tributarie di favore per gli enti proprietari con particolare riferimento alla c.d. cedolare "secca"**
- esprime parere favorevole condizionato all'accoglimento delle seguenti proposte emendative ritenute irrinunciabili:**

Emendamenti all'Art. 3. (Misure per la alienazione del patrimonio residenziale pubblico)

Sopprimere l'articolo.

Motivazione

Si esprime ferma contrarietà verso misure che favoriscono in via prioritaria l'accesso alla proprietà anziché alla locazione e che favoriscono l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico sul quale, invece, occorre investire, per mantenerlo in stato di efficienza e soddisfare la domanda di alloggi a canone sociale. Nell'ottica di razionalizzare la gestione del patrimonio non è opportuno effettuare le dismissioni finalizzate a fare cassa tenuto conto che le risorse rivenienti dalle alienazioni non consentirebbero di ricostituire un patrimonio di pari consistenza. Gli effetti della L.560/93, che prevedeva analoghe misure di dismissione, sono stati ritenuti devastanti sia da parte ATER sia dalle Regioni, avendo determinato gravi problemi gestionali (condomini misti) e ridottissime risorse da destinare al reinvestimento.

Al netto delle considerazioni di carattere generale, il disposto normativo ripropone il ricorrente tema dell'ingerenza della norma statale nella podestà legislativa residuale delle Regioni, ex art. 117, quarto comma. La disposizione contenuta all'articolo 3 (alienazione patrimonio ERP) irrompe nelle competenze costituzionali delle Regioni, lì dove prevede, in luogo degli Accordi con Regioni ed enti locali per l'alienazione a favore degli inquilini degli immobili di proprietà degli ex IACP, l'emanazione di un decreto. La previsione di un decreto per semplificare le procedure di alienazione è stato già oggetto di una pronuncia della Corte Costituzionale in merito all'art. 1, comma 597, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria 2006), dichiarata illegittima con sentenza n. 94 del 2007, in quanto la gestione del patrimonio immobiliare degli IACP rientra nella competenza residuale delle Regioni, e allo Stato non è attribuita alcuna possibilità di ingerenza in tale gestione.)

Si chiede, pertanto, l'eliminazione dell'art. 3, in quanto lesivo della esclusiva competenza delle regioni di definire le procedure di alienazione degli alloggi ERP, con richiamo alle sentenze della Corte Costituzionale sopra citate.

Emendamenti all'Art. 8 “Riscatto a termine dell'alloggio sociale”

Il comma uno dell'art. 8, è sostituito dal seguente:

“ Trascorso un periodo minimo di 8 anni dalla stipula del contratto di locazione, di cui al comma 5, l'alloggio sociale, come definito dal decreto ministeriale in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n.9, può essere riscattato dal conduttore. Il riscatto non si applica agli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agli alloggi realizzati da società il cui statuto preveda il divieto di cessione in proprietà degli alloggi”

Motivazione

La sostituzione del comma risponde alle inderogabili esigenze di allineare il periodo minimo pre riscatto alle vigenti disposizioni normative , pari a otto anni nonché e alla esigenza di garantire che l'opzione del contratto a termine non derivi da un atto unilaterale ma da un contratto concordato tra le parti. In considerazione del fatto che manca una definizione normativa del concetto di Edilizia Residenziale Sociale, e permangono interpretazioni non univoche di ciò che è ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) e ciò che è ERS (Edilizia Residenziale Sociale), si ritiene necessario esplicitare l'inapplicabilità del riscatto a termine agli alloggi di edilizia sovvenzionata e agli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, per i quali l'eventuale vendita rimane disciplinata dalle normative vigenti.

All'art. 8, comma cinque, al primo periodo è aggiunto il seguente: ***”ad esclusione dei contratti di locazione relativi a Programmi pregressi, che prevedono periodi di locazione superiore agli 8 anni”.***

Motivazione

La modifica deriva dalla necessità di garantire la regolare attuazione dei programmi pregressi, sui quali sono stati erogati contributi pubblici di importo variabile in relazione alla durata del periodo di locazione previsto dalla specifica norma di finanziamento dai quali, di conseguenza deriva anche il ammontare del canone di locazione corrisposto dalla famiglia beneficiaria. A tal fine, si ritiene di dover escludere dall'applicazione del decreto i contratti di locazione, non ancora stipulati, relativi ad interventi costruttivi afferenti a Programmi pregressi che prevedono locazione a termine per un periodo superiore a 8 anni. Ciò al fine di evitare contenzioso con soggetti pubblici e privati che hanno assunto impegni, sulla base di specifiche norme di finanziamento. La riduzione del periodo di locazione proposta dal DL 47/2014, se mantenuta, comporterebbe, inevitabilmente, la restituzione di quota parte del contributo erogato con tutti gli appesantimenti

burocratici del caso. Inoltre l'applicazione futura permette di calibrare il finanziamento pubblico ab origine rispettando la normativa europea sui SIEG.

Emendamenti all'Art. 9 "Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato"

All'art. 9, comma uno, è aggiunto il seguente comma 1bis:

1bis. La possibilità di avvalersi della "cedolare secca" di cui al precedente comma 1 è riconosciuta anche agli ex IACP, costituiti anche in forma societaria o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati aventi le stesse finalità degli IACP, relativamente agli alloggi locati anche a canone sociale."

Motivazione

Allo stato attuale, l'incidenza delle imposte sulle entrate da canoni di locazione degli alloggi di ERP gestiti dagli ex IACP comunque denominati incide per circa 15%. L'articolo 185 del TUIR consente, infatti, di determinare il reddito imponibile relativo agli alloggi concessi in locazione nella misura pari al canone di locazione ridotto del 15% con la conseguenza di rendere indetraibili tutti i relativi costi. I canoni di locazione applicati dagli ex IACP sono determinati sulla scorta di specifiche legislazioni regionali che hanno tutte lo scopo di favorire gli utenti di ERP consentendo l'applicazione di canoni di molto inferiori a quelli di mercato. Poiché i costi di manutenzione sono gli stessi indipendentemente dal regime di locazione del fabbricato, risulta che l'agevolazione dell'abbattimento del 15% si riduce in valore assoluto al 3-5% dei canoni riferiti a quelli di mercato.

Tenuto conto che con la cessazione della contribuzione ex GESCAL non è stata individuata una nuova fonte di alimentazione dell'ERP, si ritiene opportuno ridurre la fiscalità a carico degli enti gestori al fine di disporre di un minimo di risorse da destinare alla programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico cui non si riesce a far fronte con risorse ordinarie.

Si propone, pertanto di consentire anche ai suddetti Enti di potersi avvalere del regime della cedolare secca (10%) anche per la gestione degli alloggi locati a canone sociale.

All'art. 9, comma uno, è aggiunto il seguente comma 1ter:

1.ter. Gli Enti di cui al comma 1bis destinano, obbligatoriamente, il 50% dell'aliquota prevista al comma 1 a programmi di manutenzione straordinaria del patrimonio in gestione.

Motivazione

L'integrazione deriva dalla necessità di sostenere e programmare gli interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere in efficienza il patrimonio pubblico residenziale.

Si propongono altresì i seguenti emendamenti migliorativi e integrativi:

Emendamenti all'Art. 4. (~~Piano~~ Programma di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Nella rubrica dell'art. 4, sostituire la parola "*Piano*" con "**Programma**". Per coordinamento, la medesima sostituzione va operata al comma due e al comma quattro;

Motivazione

In luogo della dizione "Piano" di recupero, che assume specifica valenza urbanistica, derivante da art. 30 L.457/78, si ritiene più appropriato riferirsi a "Programma" di recupero;

All'art. 4, primo comma, dopo le parole "*di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto*" eliminare il termine Piano e inserire il seguente periodo: "**i criteri per la formulazione di un Programma**";

Motivazione

Per favorire lo snellimento delle procedure (anche a mente dei recenti rilievi espressi dalla Corte dei Conti sul Piano Nazionale di Edilizia Abitativa) si propone un procedimento che demandi al livello centrale (MIT), attraverso il decreto disposto dai commi 1 e 8 dell'art. 4, il dettato degli obiettivi e criteri del Programma di recupero (in luogo della formulazione del Programma stesso), mentre le Regioni, nel medesimo termine ivi previsto (4 mesi), provvedono ad individuare gli interventi, approvano il programma regionale e assegnano le risorse ai comuni e agli ex IACP. Tale procedura permette, altresì, di creare sinergie con i programmi regionali e aumenta l'efficacia complessiva dell'intervento pubblico;

All'art. 4, primo comma, dopo le parole "*di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi*" aggiungere "**di Edilizia residenziale pubblica**";

Motivazione

L'emendamento proposto risponde ad esigenze di coordinamento del testo dell'articolato con la rubrica dell'articolo stesso e fugava ogni dubbio in ordine alla destinazione dei fondi che sono destinati agli alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata.

All'art. 4, primo comma, dopo le parole "*di proprietà*" aggiungere "**dei Comuni e**";

Motivazione

L'emendamento proposto risponde sempre ad esigenze di coordinamento dei commi 1 e 8 del testo che già prevede l'assegnazione delle risorse ai Comuni oltre che agli ex IACP. Ciò appare coerente con il fatto che anche i Comuni, al pari degli ex IACP sono proprietari di alloggi di ERP (edilizia sovvenzionata).

All'art. 4, primo comma, dopo le parole “comunque denominati,” sono aggiunte le seguenti: ***“costituiti anche in forma societaria, e degli Enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP”***;

Motivazione

La modifica proposta ha la finalità di ricomprendere le diverse configurazioni giuridiche che gli ex IACP hanno assunto a seguito delle leggi regionali di riforma e riorganizzazione del settore.

All'art. 4, comma quattro dopo le parole “sono assegnati” aggiungere ***“con priorità”***.

Motivazione

Le graduatorie dei soggetti beneficiari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono formulate sulla base delle indicazioni contenute nelle leggi regionali (competenza esclusiva) le quali disciplinano anche i casi di assegnazioni d'urgenza e le riserve. L'integrazione proposta deriva, pertanto dalla necessità di favorire, solo in termini di priorità, nei Comuni capoluogo di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa, le categorie sociali di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9. Così integrata la norma consente, comunque, anche in assenza di soggetti aventi detti specifici requisiti, l'assegnazione degli alloggi recuperati agli aventi diritto all'alloggio di ERP.

Emendamenti all'Art. 8 “Riscatto a termine dell'alloggio sociale”

All'art. 8, comma due, le parole “il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore” sono sostituite dalle seguenti : ***“parte dei corrispettivi pagati al locatore possono essere imputati”***;

Motivazione

L'emendamento introduce una modifica di coordinamento con il comma 1 volta a garantire che l'opzione del riscatto a termine derivi da un accordo tra le parti e non da un atto unilaterale. La determinazione della quota in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio venga stabilita insieme alle clausole standard dei contratti locativi, previste dal comma 4.

All'art. 8, comma quattro, dopo le parole “e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto”, sono aggiunte le seguenti: ***“comprese le verifiche delle compensazioni erogate a fronte degli obblighi di servizio pubblico assunti, l'individuazione del soggetto incaricato dell'adempimento di verifica”***.

Motivazione

La modifica deriva dalla necessità di disciplinare le modalità procedurali per il rispetto degli obblighi derivanti dalla Decisione della C.E. 2012/21/UE del 20/12/2011(SIEG).

Emendamenti all'Art. 9 "Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato"

All'art. 9, comma due, è aggiunto il seguente comma 2bis:

"2.bis. Ai contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 nei Comuni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 1 giugno 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 130 del 6 giugno 2012, e successive modificazioni, e all'articolo 67-septies del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, si applicano per il quadriennio 2014-2017 le agevolazioni fiscali previste dalla medesima legge n. 431 del 1998 ed altresì l'aliquota della cedolare secca nella misura del 10%.

La possibilità di avvalersi della "cedolare secca" di cui al precedente comma 1 è riconosciuta anche per i Comuni confinanti con quelli definiti ad alta tensione abitativa".

Motivazione

Si propone di estendere l'istituto della cedolare secca anche nei Comuni terremotati colpiti dal sisma del 20-29/5/2012, per rilanciare l'offerta locativa in detti centri, rendendo conveniente ai privati il recupero degli edifici lesionati per poi affittarli, e nei Comuni confinanti con quelli ad alta tensione abitativa in considerazione del fatto che la disponibilità di alloggi in detti comuni contribuisce ad alleviare la tensione abitativa nei comuni già inclusi nell'elenco di cui alla Delibera Cipe del 2003.

Emendamenti all'Art. 10 "Edilizia Residenziale sociale"

All'art. 10, comma cinque, lettera d) eliminare le parole ***"in misura comunque non superiore al 20 per cento della superficie complessiva comunque ammessa"***.

Motivazione

La soppressione deriva dal considerare che il parametro urbanistico, superficie complessiva, non risulta indicato nella norma con la conseguenza chela percentuale del 20%, non riferibile ad alcun parametro, non è suscettibile di attuazione.

All'art. 10, comma cinque, lettera e), eliminare le parole ***"creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto"***.

Motivazione

La modifica comporta l'eliminazione della lettera e), in quanto la previsione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto (alloggi parcheggio) non costituisce intervento edilizio bensì un obiettivo da perseguire. A tal fine detta previsione viene opportunamente allocata in apposito comma 5bis.

All'art. 10, è aggiunto il comma 5.bis: ***“il presente articolo è finalizzato, altresì, alla creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto”.***

Motivazione

In coerenza con la motivazione sottesa alla eliminazione della lettera e) del comma 5, si propone di aggiungere un apposito comma avente il carattere di obiettivo.

All'art. 10, comma sei, sostituire il termine di “sessanta giorni” con ***“novanta giorni”***.

Motivazione

Il termine di novanta giorni appare più congruo in relazione alle attività che le Regioni sono chiamate a porre in essere.

All'art. 10, comma sette, sostituire il termine “i Comuni” con ***“le Regioni”***

Motivazione

Non pare opportuno delegare ai Comuni la definizione di "criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia" che richiederebbero invece una definizione unitaria per l'intero territorio regionale.

All'art. 10, comma sette, eliminare il periodo ***“la possibilità di determinare le superfici complessive che possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori ovvero trasferite su altre proprietà pubblica o privata”.***

Motivazione

Nella precedente proposta di dl tale possibilità era legata all'intervento di ampliamento che, sebbene fortemente criticato, aveva una consequenzialità; invece, nella versione approvata, essendo del tutto slegata da ipotesi di ampliamento delle superfici esistenti, non se ne comprende il significato.

All'art. 10, comma dieci, dopo le parole “lettere d)” sono eliminate le parole “ ed e)” e sono aggiunte le parole ***“per il raggiungimento dell'obiettivo di cui al comma 5.bis”;***

Motivazione

La modifica consegue a quanto riportato al comma cinque, lettera e) e al comma 5.bis.