

DDI: Prima casa di abitazione e per lo sviluppo dell'edilizia residenziale da destinare alla locazione

PROGRAMMA
Partito democratico
9 aprile 2008

2. PER UN FISCO AMICO DELLO SVILUPPO

....

g) Detraibilità di una quota fissa dell'affitto

Tassare il reddito da affitto non ad aliquota marginale, ma ad aliquota fissa; consentire la detraibilità di una quota fissa dell'affitto pagato; aumento della quota fiscalmente detraibile della rata sui mutui relativi all'acquisto della casa di abitazione.

...

6. STATO SOCIALE: PIÙ EGUAGLIANZA E PIÙ SOSTEGNO ALLA FAMIGLIA, PER CRESCERE MEGLIO

....

i) Per un vero mercato delle case in affitto

La disponibilità di case in affitto in Italia è di gran lunga inferiore a quella di altri Paesi. Tale scarsa disponibilità blocca la mobilità, specie dei giovani e delle giovani coppie.

Una svolta può derivare dalle seguenti scelte:

1. investimenti nell'edilizia residenziale pubblica ad affitto sociale, con l'obiettivo di raggiungere quote simili a quelle presenti negli altri Paesi europei;
2. accrescere la presenza di nuovi investitori privati nel settore immobiliare, attraverso l'utilizzo di Società d'Investimento Immobiliare Quotate e la liberalizzazione del mercato: politiche di regolazione del mercato che incentivino i proprietari a porre sul mercato degli affitti le case, anche riducendo progressivamente le proroghe generalizzate degli sfratti;
3. introdurre l'obbligo di destinare nelle convenzioni urbanistiche una quota (es. il 15%) delle nuove costruzioni agli affitti a canone concordato;
4. varare anche in Italia interventi di social housing. Non si tratta della tradizionale edilizia residenziale pubblica, destinata a fasce sociali svantaggiate. I fondi immobiliari di tipo etico costruiscono o acquisiscono unità abitative e le mettono sul mercato, senza sussidi pubblici, ad affitti sostenibili. Se i terreni delle nuove costruzioni sono conferiti dai Comuni, i fondi vanno in equilibrio con affitti ancora più bassi. Si possono promuovere fondi a controllo o a partecipazione pubblica; si possono coinvolgere nell'operazione la Cassa Depositi e Prestiti e le Fondazioni di origine bancaria. E si può intrecciare questa attività con la dismissione e riqualificazione di tanto patrimonio immobiliare pubblico, specie degli Enti locali.

.....

Scheda sintetica

Nel quadro di una strategia complessiva di attacco ai problemi della casa, il disegno di legge proposto delinea tre linee di intervento principali.

In primo luogo, si introducono innovazioni fiscali mirate congiuntamente a rendere il mercato degli alloggi più trasparente, equo e sostenibile e ad alleggerire l'onere, per ciascun cittadino, di un affitto o di un mutuo per l'acquisto della prima casa.

In questo contesto si propone:

- l'aumento delle detraibilità ai fini IRPEF del canone di locazione dell'abitazione principale, prevedendo che ciascun titolare di un contratto d'affitto regolarmente registrato possa detrarre dalla propria imposta il 19 per cento dell'intero ammontare del canone di locazione corrisposto al proprietario dell'immobile, fino ad un massimo di 2.000 euro annui;
- la riduzione delle imposte sui redditi derivanti dall'affitto di immobili adibiti ad abitazione principale, attraverso un sistema di tassazione separata del reddito da locazione, all'aliquota sostitutiva del 20 per cento;
- l'aumento della detraibilità ai fini IRPEF delle rate di mutuo acceso per l'acquisto della prima casa, attraverso l'elevazione da 4.000 a 6.000 euro dell'importo massimo detraibile;
- il rifinanziamento del "Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa", la cui dotazione viene incrementata di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011.

Il secondo fronte d'intervento punta a dare nuovo impulso all'edilizia residenziale pubblica ad affitto sociale, quale risposta concreta alla domanda di alloggi a costi sostenibili per le fasce sociali più deboli.

Al fine di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale, si prevede innanzitutto un incremento delle risorse per il "Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica" pari a 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011.

Ma la misura più significativa riguarda l'innovazione di approccio alla questione dell'edilizia residenziale pubblica, attraverso il coinvolgimento di soggetti investitori privati, con particolare riguardo alle società d'investimento immobiliare quotate (SIIQ) e dei fondi immobiliari, nella realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato, ad integrazione dell'intervento pubblico. L'obiettivo è quello di ridurre, per tale via, le situazioni di particolare disagio abitativo che si verificano con sempre maggiore frequenza nelle maggiori aree metropolitane del Paese.

Infine, il disegno di legge promuove lo sviluppo, anche nel nostro Paese, del cosiddetto social housing, ossia di partnership tra amministrazioni locali e investitori pubblici e privati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone calmierato a soggetti che, avendo un reddito troppo alto per accedere all'edilizia residenziale pubblica, si trovano tuttavia privi delle risorse economiche sufficienti a far fronte ai canoni di locazione stabiliti dal mercato. Ad essere interessati da tale strumento sarebbero in primo luogo: giovani, giovani coppie, famiglie monoreddito, lavoratori e lavoratrici che devono trasferire la loro residenza, lavoratori temporanei e precari, studenti fuori sede e anziani pensionati autosufficienti.

Nel merito, il testo prevede l'istituzione di un'apposita Agenzia per la promozione dell'offerta di alloggi a canone calmierato, con il compito di promuovere, attraverso una precisa procedura, la ricerca e la selezione sul mercato di soggetti finanziari interessati al collocamento di risorse economiche in progetti pilota presentati dalle amministrazioni locali per la realizzazione di nuovi alloggi da destinare esclusivamente all'affitto, anche tramite l'utilizzo di aree e immobili di proprietà delle medesime amministrazioni.

DISEGNO DI LEGGE

Disposizioni in materia di affitti, di acquisto della prima casa di abitazione e per lo sviluppo dell'edilizia residenziale da destinare alla locazione

RELAZIONE

Onorevoli colleghi! - Il mercato immobiliare è in una fase di profonda evoluzione e trasformazione, in conseguenza tanto dei cambiamenti in atto nella struttura economica e sociale del Paese, quanto del mutamento della congiuntura economica internazionale.

A partire dall'anno 2000, si è infatti assistito ad una fase di rinnovato sviluppo edilizio nazionale, alimentato non solo dalla crescita della domanda di alloggi, ma anche dall'incerto andamento dei mercati finanziari internazionali.

Allo stato attuale, secondo i dati disponibili, la percentuale dei cittadini italiani proprietari di un'abitazione è, in media, di gran lunga superiore a quella degli altri paesi comunitari.

La corsa all'acquisto della casa è stato uno dei fattori fondamentali che ha spinto in alto il prezzo per metro quadro delle abitazioni in tutto il territorio nazionale e ha favorito la crescita esponenziale del ricorso ai mutui bancari per l'acquisto delle abitazioni.

Il fenomeno della corsa all'acquisto della casa, tuttavia, non ha depresso il mercato degli affitti. Al contrario, i profondi cambiamenti sociali in atto nel nostro Paese, quali la maggiore mobilità dei cittadini legata a ragioni di lavoro e di studio, lo sviluppo delle attività del terziario e l'arrivo di un numero sempre più rilevante di lavoratori immigrati, hanno accresciuto la domanda di alloggi in affitto, sia a destinazione commerciale che abitativa, riducendone la disponibilità per i soggetti più deboli della società. Anche in questo caso, si è assistito ad un progressivo aumento dei canoni di locazione, che hanno colpito in particolare le aree urbane a maggiore densità abitativa.

I cambiamenti descritti, nel loro insieme, hanno provocato alcuni squilibri economici e sociali che coinvolgono un numero crescente di cittadini e di famiglie.

Molte giovani coppie non riescono ad acquistare la casa, altre non riescono a far fronte al peso del mutuo ed altre ancora trovano difficoltà a trovare un'abitazione in affitto a costi sostenibili.

Viene segnalato, poi, un consistente aumento del mercato nero degli affitti e dei subaffitti e il sempre più frequente mancato rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pubblica sicurezza, abitabilità ed igiene sanitaria delle abitazioni.

Le aree metropolitane risultano quelle più colpite dalle vicende sopra descritte, anche se gli effetti non sono trascurabili in talune realtà urbane minori.

Tale situazione, oltre a recare un ingente danno all'erario, è fonte di sfruttamento delle categorie sociali più deboli. In primo luogo, si segnalano le problematiche che incontrano gli studenti universitari fuori sede, spesso costretti a stipulare contratti di affitto fittizi e di rilevante esosità, che sfuggono al controllo dell'erario. In secondo luogo, soprattutto nelle aree metropolitane periferiche, il fenomeno è motivo di rilevanti problemi di coesistenza sociale, in particolare laddove vi è un'alta presenza di cittadini stranieri, spesso insediati, con intenti speculativi, in alloggi sovraffollati e privi dei necessari requisiti igienico sanitari.

Infine, vi sono alcune categorie sociali, quali gli anziani, che trovano enormi difficoltà nel trovare alloggi in affitto a condizioni economiche sostenibili.

In tale contesto, i comuni, ovvero le realtà istituzionali più prossime alle situazioni di criticità socio ambientale, risultano privi di veri e propri strumenti di contrasto ai vari fenomeni descritti e risultano spesso impotenti di fronte alle situazioni di sfruttamento dei soggetti più deboli della società.

Il presente disegno di legge, vuole fornire un primo contributo per la soluzione di alcune delle problematiche descritte.

Con il Titolo I si introducono delle innovazioni fiscali di ampia portata mirate a rendere il mercato delle locazioni più trasparente, equo e sostenibile di quanto non lo sia attualmente e a garantire un sostegno concreto a tutti coloro che hanno contratto un mutuo per l'acquisto della prima casa.

A tal fine, si prevede: una nuova disciplina delle detrazioni d'imposta dal reddito per i soggetti titolari di contratti di locazione volta a rendere meno gravoso l'onere dell'affitto; la riduzione delle imposte sul reddito di affitto per ridurre il carico fiscale sulla casa e far emergere, per tale via, dal mercato nero un numero crescente di contratti di locazione; l'aumento delle detrazioni per oneri connessi a mutui accesi per l'acquisto della prima casa.

Nel merito, la lettera a) dell'articolo 1, innova la disciplina delle detrazioni sui canoni di locazione attraverso il superamento degli attuali tetti di detraibilità, invero piuttosto bassi, prevedendo che ciascun titolare di un contratto di locazione possa detrarre dalla propria imposta lorda il 19 per cento dell'intero ammontare del canone di locazione effettivamente corrisposto al proprietario dell'immobile, fino ad un massimo di 2.000 euro annui.

L'agevolazione è estesa a tutte le tipologie di locazione relative a unità immobiliari di prima abitazione e la fruibilità è condizionata al fatto che i contratti di locazione siano regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia.

In parallelo alle modifiche al regime di detraibilità dei canoni di locazione, la lettera b) dell'articolo 1, prevede l'applicazione di un'imposta sul reddito da locazione con aliquota sostitutiva del 20 per cento, a condizione i contratti di locazione siano stati regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia.

La disposizione specifica, inoltre, che i predetti canoni non concorrono alla determinazione del reddito complessivo, anche ai fini dell'applicazione delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche. Viene introdotta, poi, una clausola di salvaguardia a tutela degli interessi dell'erario, prevedendo che il locatore sia tenuto, per poter accedere al regime agevolato dell'aliquota unica, a indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto e quelli di denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

L'articolo 2, introduce nuove e più ampie agevolazioni in materia di detrazioni per mutui stipulati per l'acquisto sulla prima casa. La finanziaria per il 2008 aveva elevato il limite di tale detrazione da circa 3.500 euro circa lire a 4 mila euro. Con la proposta in esame, il limite della medesima detrazione viene elevata fino a 6.000 euro. Tale misura, seppure limitata, rappresenta un'importante agevolazione per tutti coloro che hanno contratto mutui a tasso variabile e che nel corso degli ultimi mesi, in conseguenza dell'aumento dei tassi d'interesse, hanno subito un pesante aggravio di costi. Inoltre, si provvede a rifinanziare il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, la cui dotazione viene incrementata di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011. Con il Titolo II, si vuole invece dare una risposta concreta alla problematica della carenza di alloggi residenziali da destinare alla locazione a costi sostenibili per i cittadini.

A tal fine, si prevedono: misure per lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica ad affitto sociale; interventi vari per ridurre le situazioni di disagio abitativo, in particolare nelle aree urbane; misure per promuovere anche nel nostro Paese interventi di social housing mirati a soddisfare i fabbisogni abitativi di ceti intermedi della società, ovvero dei giovani, delle giovani coppie, dei lavoratori e delle lavoratrici che devono trasferire la propria residenza, studenti ed anziani che non sono in grado di sostenere una locazione alle condizioni attualmente dettate dal mercato.

Nel merito, l'articolo 3, interviene ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale, con l'obiettivo di raggiungere quote simili a quelle presenti negli altri Paesi europei. A tal fine, le risorse per il Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, sono incrementate di 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011.

In parallelo al rifinanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, l'articolo 4 affronta il problema del disagio abitativo sotto una nuova ottica: quella che prevede, accanto all'intervento pubblico, una

maggiore presenza delle società d'investimento immobiliare quotate (SIIQ) e dei fondi immobiliari, nella realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato.

La generale debolezza delle politiche abitative, la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili, l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica sono solo alcuni dei fattori alla base della criticità che il problema casa assume nel nostro Paese, in particolare, anche se non solo, nelle grandi realtà metropolitane.

Non vi è dubbio che l'attuale crisi riguardi in modo particolare le famiglie a basso reddito che vivono in alloggi in affitto in regime di libero mercato nelle grandi aree urbane, che in questi ultimi anni sono state esposte al forte incremento dei canoni. Ma il bisogno di rilancio delle politiche dell'affitto non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune acute tensioni sociali, ma anche dalla necessità di affrontare il tema della limitata mobilità sociale e territoriale che penalizza l'Italia rispetto agli altri Paesi europei. Pertanto, la realizzazione di condizioni per il rilancio di una reale offerta locativa a prezzi accessibili diventa essenziale, sia sul versante della coesione sociale che su quello della competitività del sistema Paese.

L'investimento in edilizia residenziale destinata alla locazione non viene oggi preso in considerazione da parte degli operatori professionali a causa della generale bassa redditività del capitale investito, che raggiunge il suo minimo nella fascia destinata ai ceti più disagiati.

L'offerta di edilizia residenziale destinata alla locazione a canone sociale può essere incrementata solo mediante un significativo taglio dei costi di costruzione (acquisto di aree e ottimizzazione dei costi di costruzione) e dei costi di gestione delle abitazioni destinate alla locazione. Tale obiettivo può essere raggiunto attraverso due meccanismi principali:

- 1) la riduzione dei costi di acquisto dell'area da edificare attraverso l'utilizzo delle cosiddette «aree a standard», di proprietà sia pubblica che privata;
- 2) la previsione di una riduzione delle imposte a favore dei soggetti privati che intervengono nell'operazione.

La proposta normativa integra la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante «Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali», introducendo un nuovo modello di sviluppo immobiliare imperniato sulle «residenze di interesse generale destinate alla locazione», vale a dire fabbricati composti da abitazioni non di lusso con vincolo alla locazione ultraventicinquennale a canone concordato.

L'attribuzione della qualifica di «residenze di interesse generale» rende tali residenze compatibili con tutti gli strumenti urbanistici locali, ivi compreso l'utilizzo delle cosiddette «aree a standard». Tali aree, destinate urbanisticamente alla realizzazione di funzioni o servizi per la collettività, risultano essere generalmente disponibili in grandi quantità presso tutti i comuni italiani e non di rado inutilizzate, in quanto non cedibili per realizzare edilizia abitativa o commerciale. La qualificazione di «residenze di interesse generale destinate alla locazione» consentirebbe invece l'utilizzo di tali aree per la realizzazione di abitazioni destinate a colmare la domanda di locazioni.

Gli immobili saranno destinati alla locazione per un periodo non inferiore a venticinque anni, con possibilità finale di acquisto da parte dei conduttori ad un prezzo convenuto con le principali organizzazioni sindacali.

Il progetto richiede uno sforzo congiunto e sinergico fra Stato, enti locali ed investitori privati.

A tal fine, lo Stato interviene principalmente fornendo immobili, aree ed edifici non più utilizzati, nonché fornendo un contributo per sostenere gli affitti degli inquilini particolarmente disagiati, ottenendo come risultato la realizzazione, attraverso l'intervento privato, di un consistente nuovo patrimonio di residenze per locazione che non sarebbe altrimenti realizzabile con proprie risorse. Gli enti locali devono favorire la trasformazione di «aree a standard», a fronte di un vincolo di locazione di lunga durata a canoni sostenibili e della possibilità di destinare il 30 per cento del nuovo stock abitativo a soggetti disagiati, con piena autonomia su criteri e modalità di gestione. Gli investitori privati realizzano e gestiscono, anche attraverso strumenti evoluti e regolamentati, quali fondi immobiliari e SIIQ (società d'investimento immobiliare quotate), patrimoni immobiliari da destinare alla locazione di lunga durata.

È da rilevare che il progetto non necessita di copertura finanziaria, in quanto si stima che l'introduzione del nuovo modello è atta a generare nuovo gettito e, comunque, entrate ricorrenti sufficienti ad autofinanziare il contributo statale al Fondo di sostegno.

L'articolo 5, infine, reca misure per lo sviluppo, anche nel nostro Paese, del cosiddetto social housing, ossia delle iniziative volte a garantire l'accesso alla locazione a canone calmierato ai giovani, alle giovani coppie, alle famiglie monoreddito, ai lavoratori e alle lavoratrici che devono trasferire la propria residenza, ai lavoratori temporanei e precari, agli studenti fuori sede e agli anziani pensionati autosufficienti, che scelgono di non divenire necessariamente proprietari dell'alloggio o che hanno un reddito troppo alto per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma che non posseggono risorse economiche sufficienti a far fronte ai canoni di locazione stabiliti dal mercato.

L'obiettivo è quello di garantire anche a questi soggetti l'accesso all'abitazione a condizioni sostenibili, riducendo per tale via la pressione esercitata dal mercato immobiliare sul "ceto medio" della popolazione, che oggi inizia a non essere più in grado di fare fronte all'innalzamento dei canoni di locazione e all'incremento dei valori immobiliari.

Nei paesi europei a maggiore sviluppo economico, l'housing sociale rappresenta circa un quinto del mercato residenziale, con punte del 36 per cento in Olanda, del 23 per cento in Svezia e del 22 per cento in Gran Bretagna.

In tali Paesi, i soggetti privati non profit, tramite la raccolta di risorse finanziarie non speculative, riescono ad avviare nuove iniziative di edilizia sociale laddove l'intervento della pubblica amministrazione non riesce ad arrivare per mancanza di risorse.

Riteniamo che tale opportunità non possa essere preclusa ai nostri cittadini ed ai soggetti finanziari, con particolare riguardo alle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e ai fondi d'investimento immobiliare di tipo etico, operanti nel settore.

Nel merito, la norma prevede l'istituzione di un'apposita Agenzia nazionale per la promozione dell'offerta di alloggi a canone calmierato, che ha il compito di promuovere, attraverso una precisa procedura, la ricerca e la selezione sul mercato di soggetti finanziari interessati al collocamento di risorse economiche in progetti pilota presentati dalle amministrazioni locali per la realizzazione di nuovi alloggi da destinare esclusivamente all'affitto, anche tramite l'utilizzo di aree e immobili di proprietà delle medesime amministrazioni.

Tali progetti, opportunamente redatti dalle amministrazioni locali e selezionati tramite bandi nazionali, dovranno garantire, da un lato la remunerazione degli investitori finanziari e dall'altro la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato.

In tutto ciò lo Stato, tramite l'Agenzia, svolge esclusivamente il ruolo di promotore e garante delle iniziative di social housing, senza impegnare risorse finanziarie proprie.

L'articolo 6, infine, reca la copertura finanziaria al provvedimento. Abbiamo indicato, per tutti i disegni di legge che rappresentano la traduzione in proposte normative del programma elettorale del Partito democratico, una norma di copertura finanziaria fondata sull'utilizzo dei fondi globali. Tali fondi possono essere pertanto disponibili a partire dalla legge finanziaria 2009 e solo e nella misura consentita dalle azioni di contenimento e di riqualificazione della spesa e di valorizzazione del patrimonio pubblico contenute nella stessa legge finanziaria.

Per garantire la tenuta di un quadro di unitarietà della manovra complessiva di finanza pubblica, riteniamo inoltre possibile il ricorso all'utilizzo dei fondi globali negativi nell'ipotesi che i provvedimenti di riduzione di spesa e di valorizzazione del patrimonio siano contenuti in specifici disegni di legge e non nella legge finanziaria.

Per quanto riguarda l'utilizzo delle risorse rinvenienti dalla lotta all'evasione fiscale, sarà il bilancio di assestamento a indicare l'effettivo andamento delle entrate.

Sulla riduzione e riqualificazione della spesa, l'obiettivo strategico che regge l'impegno complessivo del programma è quello di ridurre dello 0,5% nel 2009 e dell'1% nel 2010 e 2011, in termini di PIL, la spesa corrente primaria; come pure può cifrarsi in uno 0,5% di PIL all'anno l'apporto della valorizzazione del patrimonio pubblico.

Per ciò che concerne le entrate fiscali, il maggior gettito derivante dal mantenimento dell'azione di contrasto all'evasione fiscale può ragionevolmente consentire il mantenimento di un rapporto tra aumento delle entrate e aumento del PIL intorno all'1,3%, inferiore ai valori del 2006 e 2007 ma più elevato rispetto a quello degli anni 2000-2005.

La riduzione delle aliquote IRPEF e altre misure di agevolazione fiscale contenute nel programma trovano dunque compensazione nel perseguimento di una corretta politica fiscale.

DISEGNO DI LEGGE

Titolo I

Misure fiscali in materia di affitti e acquisto della casa di abitazione

Art. 1.

(Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 in materia di canoni di locazione).

1. Al del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 16 è sostituito dal seguente: «Art.16 – Detrazioni per oneri di locazione- 1. Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, pari al 19 per cento del canone di locazione effettivamente corrisposto al soggetto locatore dell'immobile, fino ad un massimo di 2.000 euro annui»;

b) il comma 4-bis dell'articolo 37 è sostituito dai seguenti:

«4-bis. Il canone risultante da contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, è assoggettato ad imposta con l'aliquota sostitutiva del 20 per cento. Il predetto canone non concorre alla determinazione del reddito complessivo, anche ai fini dell'applicazione delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche di cui al decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, e successive modificazioni.

4-ter. Per fruire dei benefici di cui al comma 4-bis, il locatore è tenuto a indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

4-quater. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità di attuazione dei commi 4-bis e 4-ter».

2. L'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è abrogato.

Art. 2

(Misure per agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione)

1. All'articolo 15, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, le parole:<< 4.000 euro>> sono sostituite dalle seguenti:<< 6.000 euro>>.

2. Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, di cui all'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, è incrementato di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011.

Titolo II

Misure per lo sviluppo dell'edilizia residenziale da destinare alla locazione

Art. 3

(Incremento degli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica ad affitto sociale)

1. Al fine di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale, le risorse per il Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, di cui al comma 1 dell'articolo 21 del decreto legge 1 ottobre 2007, n. 159, convertito in legge dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, sono incrementate di 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011.
2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture, da emanarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sono definite le modalità di applicazione e di erogazione dei finanziamenti di cui al comma 1.

Art. 4

(Disposizioni per incrementare la disponibilità di immobili da destinare alla locazione)

1. Dopo l'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, sono inseriti i seguenti:
«Art. 5-bis. - (Residenze di interesse generale destinate alla locazione).
1. Sono definiti "residenze di interesse generale destinate alla locazione" i fabbricati situati nelle aree ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, composti da case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo alla locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a venticinque anni.
2. Le residenze di cui al comma 1 possono essere realizzate mediante l'utilizzo di: a) immobili, aree ed edifici di proprietà o nella disponibilità degli enti locali, comprese le aree a standard, con le limitazioni di cui al comma 1 dell'articolo 5-ter; b) immobili di proprietà dello Stato con le specifiche di cui all'articolo 5-septies; c) immobili, aree ed edifici di proprietà privata.
3. Per la realizzazione e gestione delle residenze di cui al comma 1 gli enti locali promuovono, anche con il concorso di soggetti investitori privati, con particolare riguardo alle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e ai fondi d'investimento immobiliare chiusi e di tipo etico, e del settore no profit, la formazione di "Agenzie territoriali per l'abitare sociale" che assicurino, attraverso l'esercizio di un'attività non occasionale, l'accesso alla locazione a canone sociale ai cittadini e alle famiglie in stato di disagio abitativo e non in grado di sostenere una locazione a condizioni di mercato
4. Le agenzie di cui al comma 3 sono organismi di diritto privato senza scopo di lucro. Le regioni disciplinano le modalità di costituzione delle Agenzie e ne verificano periodicamente il mantenimento dei requisiti essenziali per il conseguimento delle finalità sociali.
5. Per la costituzione e la sperimentazione delle agenzie di cui al comma 3 é istituito, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, un apposito fondo, con dotazione pari a 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011. Le modalità di concessione dei finanziamenti ed i relativi tetti per singola iniziativa, sono stabiliti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano.

6. La realizzazione e la gestione delle residenze di interesse generale destinate alla locazione possono altresì essere promosse, con appositi progetti corredati da analisi di sostenibilità economica e fattibilità, dai soggetti investitori di cui al comma 3.

7. L'eventuale cessione dell'intero fabbricato destinato alle residenze di cui al comma 1 da parte del soggetto titolare del diritto non estingue il vincolo alla locazione ed i diritti dei conduttori. L'atto di cessione dell'intero fabbricato deve indicare l'esistenza e la durata residua del vincolo. Le singole unità abitative non possono essere cedute nel periodo di durata del vincolo. I relativi atti di cessione sono nulli.

8. Le residenze di cui al comma 1 costituiscono servizio economico di interesse generale ai fini dell'applicazione dell'articolo 86, paragrafo 2, del Trattato istitutivo della Comunità europea e sono ricomprese nella definizione di "alloggio sociale" di cui all'articolo 5 della presente legge.

Art. 5-ter. - (Utilizzazione delle aree a standard per la realizzazione delle residenze di interesse generale destinate alla locazione).

1. Le residenze di cui all'articolo 5-bis, ove ricorrano le limitazioni di cui al comma successivo, in quanto servizi economici di interesse generale, possono essere localizzate anche nelle aree destinate dagli strumenti urbanistici locali ad attrezzature pubbliche, di livello locale o generale, cosiddette aree a standard .

2. Al fine di assicurare la riduzione delle situazioni di disagio abitativo, le aree di cui al comma 1 possono essere utilizzate per la localizzazione delle residenze di interesse generale destinate alla locazione qualora:

a) le unità immobiliari siano destinate esclusivamente alla locazione a canone concordato a favore dei soggetti individuati ai sensi del comma 1 lettera a), dell'articolo 5-quater, con particolare riguardo alle famiglie disagiate, ai lavoratori precari, agli anziani e alle giovani coppie, nonché alla creazione di case albergo con finalità sociali ;

b) l'intervento preveda la realizzazione integrata e funzionalmente collegata alla residenza di servizi di carattere assistenziale anche a sostegno dei destinatari delle unità immobiliari.

3. Gli interventi di realizzazione delle residenze di cui all'articolo 5-bis sono assentiti con permesso di costruire convenzionato. I comuni, in sede di rilascio del permesso di costruire, verificano la compatibilità della consistenza edilizia dell'intervento, il conseguimento delle finalità sociali, ivi comprese quelle di cui al comma 2 del presente articolo. La convenzione deve prevedere la realizzazione delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di servizi complementari, ivi comprese le aree a verde pubblico, funzionali all'intervento.

4. Nel caso di interventi da realizzare su aree destinate a standard che non risultino ancora in possesso dell'amministrazione pubblica, le medesime aree possono essere assoggettate, con specifica determinazione dell'ente territoriale, a servitù di uso pubblico, finalizzata a consentire la destinazione a standard dell'area stessa. A tal fine nella convenzione di cui al comma 3 il soggetto proprietario dell'area deve costituire a favore del comune e senza alcun corrispettivo in danaro, servitù perpetua di uso pubblico dell'area.

6. È fatta salva la possibilità, in sede di pianificazione, di limitare o escludere la localizzazione delle residenze di cui all'articolo 5-bis in determinate zone del piano urbanistico locale.

7. Ai fini del computo del contributo afferente al permesso di costruire, si applicano le disposizioni dell'articolo 17, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, intendendosi quale canone quello determinato ai sensi dell'articolo 5-quinquies della presente legge. Con riferimento agli oneri di urbanizzazione, il contributo può essere ridotto dai comuni, in sede di convenzione, fino al 50 per cento.

Art. 5-quater. - (Caratteristiche degli alloggi e requisiti del conduttore).

1. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e della solidarietà sociale, sentito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono individuate:

- a) le categorie di soggetti che possono fruire delle unità abitative di cui all'articolo 5-bis, nonché i relativi limiti reddituali;
- b) le caratteristiche generali e i requisiti minimi di servizio, anche in relazione alle diverse categorie di destinatari degli alloggi in locazione di cui all'articolo 5-bis;
- c) le modalità mediante le quali i comuni comunicano al locatore i soggetti destinatari delle abitazioni di cui al comma 1;
- d) le modalità con cui le regioni e i comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, le attività di verifica e di controllo dell'osservanza degli obblighi stabiliti dal medesimo decreto ministeriale di cui al presente comma;
- e) le modalità con cui i conduttori effettuano i pagamenti del canone.

Art. 5- quinquies. - (Contratti di locazione).

1. I contratti di locazione delle abitazioni ricomprese nelle residenze di cui all'articolo 5-bis sono stipulati nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e delle relative convenzioni nazionali.

2. I contratti di locazione di cui al comma 1 non possono essere trasferiti a terzi, fatto salvo il trasferimento mortis causa al coniuge e ai parenti fino al secondo grado. È vietato il ricorso alla sub-locazione.

Art. 5- sexes. - (Prelazione).

1. Per gli alloggi di cui all'articolo 5-bis non realizzati nelle aree a standard, alla cessazione del vincolo locativo, gli immobili sono offerti in prelazione ai conduttori ad un prezzo concordato. Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro centoventi giorni dalla data di cessazione del vincolo locativo.

2. Le disposizioni del comma 1 si applicano anche agli acquisti collettivi effettuati per il tramite di associazioni, enti o cooperative istituite dai conduttori che possono esercitare il diritto di prelazione ai sensi del medesimo comma 1.

3. Le unità abitative per le quali il conduttore non ha esercitato l'opzione possono essere acquisite dai comuni al prezzo determinato ai sensi del comma 1. A tal fine i comuni comunicano alla proprietà la volontà di esercitare la prelazione nel termine di sessanta giorni dalla data di scadenza della prelazione attribuita ai conduttori ai sensi del medesimo comma 1.

Art. 5- septies. - (Aree e fabbricati facenti parte del patrimonio dello Stato).

1. In sede di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato, i fabbricati e le aree sono destinati in via prioritaria alla realizzazione di residenze di cui all'articolo 5-bis.

2. Sulla base di accordi tra il Ministero della difesa, il Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia del demanio, le regioni e gli enti locali, una quota pari al 30 per cento del patrimonio immobiliare del demanio militare, costituito da immobili non più utilizzati a fini militari, è destinato alla realizzazione di residenze di cui all'articolo 5-bis.

3. Degli immobili realizzati di cui al comma precedente, è fatta salva una riserva, pari al 15 per cento della superficie, a favore dei dipendenti delle Forze armate.

Art. 5- octies. - (Misure di sostegno a favore dei conduttori degli alloggi di interesse generale destinati alla locazione).

1. I comuni possono contribuire ai canoni di locazione delle abitazioni destinate alle categorie di cui all'articolo 5-quater, comma 2, lettera a), fino ad un ammontare pari al 50 per cento del canone determinato ai sensi dell'articolo 5-quinquies, comma 1.

2. In luogo della riduzione del contributo afferente al permesso di costruire, i comuni possono optare per l'erogazione del contributo di cui al comma 1, in sede di convenzione di cui all'articolo 5-ter.

3. Ai fini di cui al comma 1, le risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono incrementate di:

- a) 50 milioni di euro per l'anno 2010;
- b) 50 milioni di euro per l'anno 2011;
- c) 50 milioni di euro a decorrere dall'anno 2012».

2. Al fine di favorire l'intervento di soggetti privati e del settore no profit nella realizzazione di alloggi di interesse generale da destinare alla locazione a canone sociale, il Governo, entro un anno dalla data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al comma 1, è delegato ad adottare uno o più decreti legislativi finalizzati a riordinare la disciplina relativa alle agevolazioni fiscali per i soggetti che intervengono nella realizzazione e nella gestione dei predetti alloggi, con particolare riguardo alla riduzione delle imposte, delle tasse e degli oneri strettamente connessi allo svolgimento di tale attività.

Art. 5 **(Disposizioni per lo sviluppo del social housing)**

1. Al fine di sostenere l'accesso alla locazione a canone sostenibile, con particolare riguardo alle aree metropolitane ad alta tensione abitativa e alle fasce della popolazione più esposte alla carenza di alloggi, nel rispetto del riparto di competenze legislative di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, ferme restando le prerogative e competenze delle amministrazioni territoriali in materia di edilizia residenziale pubblica, è istituita, con decreto Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale e delle infrastrutture, d'intesa con la Conferenza unificata di cui alla legge n. 281 del 1997, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Agenzia nazionale per la promozione dell'offerta di alloggi a canone sostenibile, di seguito denominata <>.

2. L'Agenzia ha il compito di promuovere la realizzazione di nuovi alloggi da destinare, in via esclusiva, alla locazione a canone calmierato a giovani, giovani coppie, lavoratori e lavoratrici che devono trasferire la propria residenza, studenti ed anziani, nonché agli altri soggetti in condizioni di disagio abitativo diversi da quelli ammessi all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e non in grado di sostenere una locazione a condizioni di mercato.

3. Per le finalità di cui al presente articolo, l'Agenzia:

a) promuove la ricerca e la selezione sul mercato di soggetti finanziari, con particolare riguardo alle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) e ai fondi d'investimento immobiliare di tipo etico, interessati alla costituzione di fondi immobiliari o al collocamento di risorse economiche nei progetti pilota di cui alla lettera b), anche con il coinvolgimento delle Fondazioni di origine bancaria e della Cassa depositi e prestiti;

b) sollecita le amministrazioni territoriali interessate ad elaborare progetti pilota per la realizzazione di alloggi a canone calmierato per i soggetti di cui al comma 2; a individuare le aree o gli immobili pubblici da destinare alla realizzazione dei nuovi alloggi, ai fini del trasferimento ai fondi dei diritti di superficie o godimento; ad individuare le tipologie dei soggetti beneficiari; a indicare il modello di gestione e la sostenibilità economica del progetto;

c) predispone Bandi nazionali, aperti al concorso delle amministrazioni territoriali interessate, per la selezione dei progetti pilota ammessi al finanziamento dei soggetti di cui alla lettera a), con la prestazione di garanzie accessorie da parte dello Stato sulla base della valutazione della sostenibilità economica e fattibilità del progetto, dell'ampiezza e composizione della platea dei beneficiari, del rapporto tra canone di locazione e livello massimo di remunerazione dell'investimento, dell'innovazione nelle forme di gestione degli immobili con particolare riferimento alla tipologia del soggetto gestore proposto.

4. Le amministrazioni territoriali, i cui progetti pilota sono stati ammessi al finanziamento di cui al comma 3, definiscono, entro i successivi 150 giorni al decreto di assegnazione ad esito del bando nazionale di cui al comma 3, lettera c), d'intesa con l'Agenzia e con il concorso dei soggetti finanziari di cui al comma 3 lettera a), le specifiche modalità operative per la costituzione di uno o più fondi immobiliari, l'attribuzione del finanziamento, la realizzazione e la gestione degli interventi.

5. Le amministrazioni territoriali assicurano al momento della costituzione delle risorse economiche di cui al comma 4, la piena cantierabilità del progetto pilota ammesso al finanziamento, pena la decadenza dell'assegnazione delle risorse di cui al comma 3, lettera c).
6. Con il decreto di cui al comma 1 sono stabilite, altresì, la composizione e le modalità di funzionamento dell'Agenzia.
7. Per la costituzione e il funzionamento dell'Agenzia di cui al comma 1 sono stanziati 600 mila euro a decorrere dall'anno 2009.

Art. 6 **(Copertura finanziaria)**

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, pari a 4.000 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011 si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2009-2011, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze l'anno 2009, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo allo stesso Ministero.
2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.