

XVI legislatura

**Disegno di legge
A.S. n. 1260**

“Conversione in legge,
con modificazioni, del
decreto-legge 20 ottobre
2008, n. 158, recante
misure urgenti per
contenere il disagio
abitativo di particolari
categorie sociali”

dicembre 2008
n. 82



servizio studi del Senato

ufficio ricerche nei settori
dell'ambiente e del territorio



Servizio Studi

Direttore Daniele Ravenna

Segreteria

tel. 6706_2451

Uffici ricerche e incarichi

Settori economico e finanziario

Capo ufficio: -----

M. Magrini _3789

Questioni del lavoro e della salute

Capo ufficio: M. Bracco _2104

Attività produttive e agricoltura

Capo ufficio: -----

Ambiente e territorio

Capo ufficio: R. Ravazzi _3476

Infrastrutture e trasporti

Capo ufficio: F. Colucci _2988

Questioni istituzionali, giustizia e cultura

Capo ufficio: -----

A. Sansò _3435

S. Biancolatte _3659

S. Marci _3788

Politica estera e di difesa

Capo ufficio: -----

A. Mattiello _2180

Questioni regionali e delle autonomie locali, incaricato dei rapporti con il CERDP

Capo ufficio: F. Marcelli _2114

Legislazione comparata

Capo ufficio: V. Strinati _3442

Documentazione

Documentazione economica

Emanuela Catalucci _2581

Silvia Ferrari _2103

Simone Bonanni _2932

Luciana Stendardi _2928

Michela Mercuri _3481

Domenico Argondizzo _2904

Documentazione giuridica

Vladimiro Satta _2057

Letizia Formosa _2135

Anna Henrici _3696

Gianluca Polverari _3567

Chiara Micelli _3521

Antonello Piscitelli _4942

I dossier del Servizio studi sono destinati alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. Il Senato della Repubblica declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

XVI legislatura

Disegno di legge

A.S. n. 1260

“Conversione in legge,
con modificazioni, del
decreto-legge 20 ottobre
2008, n. 158, recante
misure urgenti per
contenere il disagio
abitativo di particolari
categorie sociali”

dicembre 2008

n. 82

a cura di: R. Ravazzi

AVVERTENZA

Il presente *dossier* aggiorna ed integra i contenuti del *dossier* del Servizio studi della Camera n. 68/2008.

INDICE

SINTESI DEL CONTENUTO.....	9
SCHEDE DI LETTURA	13
Articolo 1	
Scheda di lettura.....	15
Articolo 1-bis	
Scheda di lettura.....	27
Articolo 1-ter	
Scheda di lettura.....	29
Articolo 1-quater	
Scheda di lettura.....	31
SCHEDA INTRODUTTIVA	37
La Proroga degli sfratti nella XV legislatura	
Il decreto-legge 29 settembre 2006, n. 261	39
La legge 8 febbraio 2007, n. 9.....	42
Il Piano casa previsto dall'art. 11 del d.l. n. 112/2008.....	45

SINTESI DEL CONTENUTO

Articolo 1

Il **comma 1** dell'articolo 1 del decreto legge n. 158 del 2008 è rivolto a sospendere per un periodo di oltre otto mesi (fino al 30 giugno 2009), la procedura esecutiva di sfratto per i comuni - **secondo un una modifica introdotta nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati** - individuati dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 9 del 2007. Si tratta dei comuni capoluoghi di provincia e dei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti o ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE del 13 novembre 2003.

Il **comma 1-bis, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati** prevede - mediante una modifica al comma 8 dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431- che i bandi per la concessione dei contributi integrativi per il pagamento dei canoni a valere sul Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione siano emanati annualmente entro il 30 settembre.

Il **comma 1-ter, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati**, stabilisce che la sospensione dei provvedimenti di rilascio non comprenda i provvedimenti esecutivi disposti a seguito di disdetta del contratto da parte del locatore per una serie di motivi, previsti dalla legge, tra i quali si ricorda: l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale o all'esercizio di attività pubbliche, sociali, culturali o di culto; la piena disponibilità del conduttore di un alloggio libero nello stesso comune; il grave danneggiamento dell'edificio in cui si trova l'immobile.

Il **comma 2, modificato dalla Camera dei deputati** dispone che fino alla scadenza del termine del 30 giugno 2009 continueranno a trovare applicazione talune disposizioni di semplificazione e di agevolazione per il locatore, previste dall'art. 1, commi 2, 4, 5 e 6, nonché, **limitatamente ad alcuni comuni**, i benefici fiscali di cui all'art. 2 della stessa legge n. 9 del 2007.

Il **comma 3** reca la copertura finanziaria del provvedimento.

Il **comma 4**, permette al Ministro dell'economia e delle finanze di adottare eventuali provvedimenti correttivi in caso di scostamenti dalle previsioni di spesa indicate nel decreto stesso.

Il **comma 4-bis, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati**, modifica l'allegato A previsto dall'articolo 24 del decreto- legge n. 112 del 2008, lasciando in vigore, contrariamente a quanto attualmente previsto, le disposizioni contenute negli articoli da 125 a 138 del Regio Decreto del Regio Decreto n. 1165 del 1938, Testo Unico delle disposizioni sulle edilizie popolare ed economica, riguardanti funzioni di controllo e di vigilanza.

Articolo 1-bis

L'**articolo 1-bis**, introdotto nel corso dell'esame presso la **Camera dei deputati**, introduce l'obbligo, ai fini della valutazione per le graduatorie di edilizia residenziale pubblica, che i provvedimenti giudiziari di rilascio per finita locazione riportino i dati relativi alla registrazione del contratto e alla lettera di disdetta della locazione.

Articolo 1-ter

L'**articolo 1-ter**, introdotto nel corso dell'esame presso la **Camera dei deputati** modifica l'art. 11, comma 12, del decreto- legge n. 112 del 2008, riguardante la costituzione di un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la copertura finanziaria del Piano Casa. Con tale articolo, si aggiungono, sentite le Regioni, le risorse del Fondo per l'edilizia a canone speciale, previsto dall'art. 3, comma 108, della legge 350 del 2003 (Legge finanziaria 2004).

Articolo 1-quater

L'**articolo 1-quater**, introdotto nel corso dell'esame presso la **Camera dei deputati**, prevede che gli immobili sottoposti a procedure esecutive o concorsuali, eventi le caratteristiche di quelli di edilizia residenziale pubblica e occupati da mutuatari insolventi possano essere acquistati dagli istituti autonomi per le case popolari (Iacp), che stipulano contratti di locazione sostenibili con i mutuatari.

SCHEDE DI LETTURA

Articolo 1

Testo del decreto-legge

1. Al fine di ridurre il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per le particolari categorie sociali individuate dall'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, in attesa della realizzazione delle misure e degli interventi previsti dal Piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 15 ottobre 2008 ai sensi dell'articolo 22-ter del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, e' ulteriormente differita al 30 giugno 2009, limitatamente ai comuni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148.

Testo comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati

1. Al fine di ridurre il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per le particolari categorie sociali individuate dall'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, in attesa della realizzazione delle misure e degli interventi previsti dal Piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 15 ottobre 2008 ai sensi dell'articolo 22-ter del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, e' ulteriormente differita al 30 giugno 2009, **nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9.**

1-bis. Al comma 8 dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «I bandi per la concessione dei contributi integrativi devono essere emessi entro il 30 settembre di ogni anno con riferimento alle risorse assegnate, per l'anno di emissione del bando, dalla legge finanziaria».

1-ter. La sospensione di cui al comma 1 non si applica ai provvedimenti esecutivi disposti a

seguito di disdetta del contratto da parte del locatore ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

2. Fino alla scadenza del termine di cui al comma 1 trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 1, commi 2, 4, 5 e 6, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, nonché i benefici fiscali di cui all'articolo 2 della medesima legge n. 9 del 2007.

2. Fino alla scadenza del termine di cui al comma 1 trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 1, commi 2, 4, 5 e 6, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, nonché, **limitatamente ai comuni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148**, i benefici fiscali di cui all'articolo 2 della medesima legge n. 9 del 2007.

3. Alle minori entrate derivanti dall'attuazione del presente articolo, valutate in 2,29 milioni di euro per l'anno 2009 e in 4,54 milioni di euro per l'anno 2010, si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, relativa al Fondo per interventi strutturali di politica economica.

3. Identico.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri di cui al presente articolo, anche ai fini dell'adozione dei provvedimenti correttivi di cui all'articolo 11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

4. Identico.

4-bis. Al fine di adeguare gli strumenti di vigilanza per la realizzazione del Piano casa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto

2008, n. 133, alla voce n. 668 dell'allegato A di cui all'articolo 24 del medesimo decreto-legge n. 112 del 2008, relativa al regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, le parole: «Artt. da 118 a 138» sono sostituite dalle seguenti: «Artt. da 118 a 124».

Il **comma 1** dell'articolo 1 del decreto legge n. 158 del 2008 è rivolto a sospendere per un periodo di oltre otto mesi (fino al 30 giugno 2009), la procedura esecutiva di sfratto per i comuni - **secondo un una modifica introdotta nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati** - individuati dall'art. 1, comma 1, della Legge n. 9 del 2007. Si tratta dei comuni capoluoghi di provincia e dei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti o ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE del 13 novembre 2003.

Si ricorda che la Legge 8 febbraio 2007 n. 9, "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali", all'art.1, prevede la sospensione, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge per un periodo di otto mesi, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni, al fine di contenere il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni e residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87103 del 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004¹.

¹ Si ricorda che all'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa provvede, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 431 del 1998, il CIPE con propria delibera, su proposta del Ministro dei lavori pubblici (ora Ministro delle infrastrutture e dei trasporti), di intesa con i Ministri dell'interno e della giustizia. Il CIPE ha aggiornato gli elenchi con una serie di delibere e, da ultimo, con delibera 13 novembre 2003, n. 87 (G.U. 18 febbraio 2004, n. 40). L'elenco dei comuni è consultabile anche sul sito internet:

<http://www.confedilizia.it/ELENCO%20COMUNI%20ALTA%20TENSIONE%20ABITATIVA.htm>

Quanto ai problemi applicativi posti dall'aggiornamento degli elenchi dei comuni ad alta tensione abitativa, si ricorda che, per i differimenti ex art. 6 della legge n. 431, il termine temporale di riferimento, ai fini della presenza del comune all'interno degli elenchi è quello della richiesta al giudice, indipendentemente dal fatto che si tratti di comune già ricompreso nel previgente elenco o meno. Per i comuni espunti dall'elenco, si ritiene che possa essere presentata al giudice dell'esecuzione istanza di revoca dei differimenti eventualmente già concessi. Quanto alla sospensione delle esecuzioni disposta dall'art. 80, comma 22, della legge finanziaria per il 2001, la stessa è applicabile alle sole esecuzioni già in corso prima del 1° gennaio 2001 (data di riferimento del primo blocco, poi – semplicemente – sempre prorogato) e già allora sospese. Il "blocco", quindi, continuerebbe in tutto e per tutto per gli sfratti in località che erano (e sono) ricomprese in Comuni ad alta tensione abitativa.

Il testo originario del comma 1 dell'articolo in esame prevedeva invece la limitazione ai comuni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148.

Ai sensi del richiamato art. 1, comma 2, del decreto legge n. 86 del 2005, i comuni interessati dal provvedimento erano, pertanto, i comuni capoluogo di 14 aree metropolitane (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari, Trieste) ed i comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. Tale limitazione, secondo la modifica introdotta nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati, è riferita alle agevolazioni di cui al comma 2 dell'articolo in esame, al cui commento si rinvia.

Si ricorda che l'ultima sospensione - fino al 15 ottobre 2008 - dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo era stata disposta dall'art. 22-ter del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31. La sospensione riguardava le categorie sociali individuate dalla legge n. 9 del 2007 8 febbraio 2007, n. 9, e gli immobili adibiti ad uso di abitazione, di cui al comma 1 dell'art. 1 della stessa legge, vale a dire situati nei comuni capoluoghi di provincia, i comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti ed i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87103 del 13 novembre 2003.

Secondo le ultime rilevazioni del Ministero dell'interno in materia di procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo (anno 2007), i provvedimenti di sfratto emessi, nel corso del 2007, nelle province di Torino, Milano, Venezia, Verona, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania, Messina e Palermo sono stati in totale 18.957 (pari al 43,3% del totale nazionale). Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - pari, in tali aree, a 71.073 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - pari a 9.818 - costituiscono, rispettivamente, il 65,1% ed il 43,8% del totale nazionale².

La relazione illustrativa motivava l'individuazione dell'ambito oggettivo originario, più circoscritto rispetto a quello derivante dalle modifiche introdotte, con l'aggravamento, in tali comuni, della situazione abitativa delle famiglie a basso reddito³, un numero crescente di sfratti e una ridotta offerta aggiuntiva di alloggi pubblici, dovuta ad una serie di fattori tra cui la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, l'elevata percentuale di immobili non occupati e, da ultimo, anche i processi migratori.

² <http://dait.interno.it/dcds/sfratti/pubbl.%20sfratti%202007.pdf> Si segnala che le province indicate corrispondono alle aree metropolitane individuate dal decreto legge, ad eccezione della città di Verona. Il decreto legge aggiunge a tali aree le città di Cagliari e Trieste.

³ Viene, tra l'altro, indicata un'indagine Censis-Sunia_CGIL del 2007 "Vivere in affitto", diretta presso un campione di circa 5.000 famiglie in affitto, i cui risultati, rappresentativi dell'intera realtà nazionale, offrono un quadro aggiornato su diversi aspetti di questo importante comparto: l'aumento esponenziale della spesa per l'affitto, l'incidenza del canone sul reddito, le altre spese abitative, il buono casa, le motivazioni dell'affitto e il rischio sfratto. Tale indagine è consultabile sul sito internet http://www.cgilfoggia.it/public/news/alle/1120a_155.doc.

Nella relazione tecnica si stima, in base a dati di fonte del Ministero dell'Interno pubblicati dal Ministero delle infrastrutture⁴, un numero totale di provvedimenti esecutivi di sfratto per finita locazione emessi nel 2006 pari a 9.838, mentre gli sfratti bloccati risulterebbero pari a 2.889.

Pertanto, ai fini del decreto in esame, viene stimato “in via prudenziale” un numero di sfratti pari all’80% del totale, vale a dire 7.870 (su un totale di 9.838).

Il blocco delle procedure esecutive di sfratto riguarda i conduttori in condizioni di particolare disagio, come individuati dall'art. 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9.

Si ricorda che i requisiti di cui all’art. 1 della legge n. 9 del 2007 sono: un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza o avere, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico.

Nello stesso comma 1 del decreto legge in esame, si precisa che la finalità del provvedimento di sospensione è quella di ridurre il disagio abitativo per tali categorie disagiate in attesa della realizzazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di edilizia abitativa (cd. Piano Casa) introdotto con l’art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Tale intento è confermato nella relazione illustrativa che sottolinea come il provvedimento non debba essere inteso come un ulteriore intervento di differimento di termini, bensì come una “sospensione necessaria” affinché sia dato avvio alla effettiva realizzazione del citato Piano casa che dovrà favorire l’accesso ad una abitazione in locazione o in proprietà anche per le suddette categorie sociali.

Si rammenta che l’articolo 11 del citato decreto legge n. 112/2008 ha previsto l’avvio di un Piano nazionale di edilizia abitativa (adottato con DPCM, previa delibera del CIPE e previa intesa in sede di Conferenza unificata, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti) volto a coinvolgere, oltre alle risorse pubbliche, soprattutto quelle private (*project financing* e *social housing*).

Rispetto al provvedimento in esame, si segnala che il Piano amplia la platea dei beneficiari includendovi, per la prima volta, gli immigrati regolari a basso reddito e gli studenti fuori sede, finora destinatari, questi ultimi, di agevolazioni

⁴ Dovrebbe trattarsi dei dati contenuti nel rapporto del Ministero delle infrastrutture su “*La condizione abitativa in Italia - Fattori di disagio e sulle strategie di intervento*”, del settembre 2007, sulla base di un’indagine sul campo effettuata (da Nomisma) a partire dalla seconda metà di luglio e terminata il 10 settembre 2007. La copertura ottenuta, costituita da 88 Prefetture su 103, ha consentito di effettuare una stima che al test di verosimiglianza risulta sufficientemente affidabile con un totale di sfratti bloccati, ai sensi della legge n. 9 del 2007, di 2.889. Tale rapporto è consultabile al sito internet http://www.assimmobiliare.it/doc/video/evidenza/Rapporto_Nomisma_condizione_abitativa_sintesi.pdf.

di carattere fiscale sui canoni di locazione. La platea risulterebbe ampliata anche dall'inclusione, con un riferimento generico, di tutti i soggetti "sottoposti a procedure esecutive di rilascio"⁵.

Per quanto riguarda le **risorse** pubbliche esso è finanziato attraverso la costituzione di un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti alimentato con le risorse derivanti da alcuni provvedimenti adottati nella precedente legislatura, in particolare:

- § dall'art. 1, comma 1154, della legge n. 296/2006 con cui è stato disposto il finanziamento di un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, con un'autorizzazione di spesa di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. La disposizione demandava ad un successivo decreto del Ministro delle infrastrutture, che tuttavia non è stato ancora emanato, la definizione delle modalità di applicazione e di erogazione dei finanziamenti;
- § dall'art. 41 del decreto-legge n. 159/2007, che prevede la costituzione di una apposita società di scopo con il compito di promuovere la formazione di nuovi strumenti finanziari immobiliari finalizzati all'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione o la realizzazione di immobili ad uso abitativo, cui destinare, per l'anno 2007, la spesa massima di 100 milioni di euro;
- § dagli artt. 21, 21-bis e 41 del decreto-legge n. 159/2007, non iscritte nei bilanci degli enti destinatari e, quindi, non ancora impegnate.

Resterebbero, pertanto, escluse le risorse già iscritte nei bilanci degli enti destinatari ed impegnate⁶ previste dall'art. 21 del decreto legge n. 159 per il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, cui si è data attuazione con il DM 18 dicembre 2007⁷.

Sono state altresì escluse le risorse già iscritte nei bilanci degli enti destinatari ed impegnate previste dall'art. 21-bis del citato decreto legge n. 159 relative al rifinanziamento dei programmi innovativi in ambito urbano "Contratti di quartiere II", con le risorse originariamente destinate alla realizzazione di alcuni programmi

⁵ Pertanto sembrerebbero inclusi non solo coloro che hanno beneficiato della sospensione delle procedure esecutive di sfratto per finita locazione (destinatari dei provvedimenti d'urgenza di sospensione degli sfratti emanati nel passato), ma anche quelli per morosità (destinatari del numero maggiore di sentenze di sfratto).

⁶ Secondo una nota di Federcasa inviata ai Ministeri delle infrastrutture e dell'Economia, alle regioni ed alla Corte dei Conti "una quota di fondi statali che oscilla tra i 140 e i 275 milioni" dei 550 milioni del Programma straordinario risulterebbe già iscritta nei bilanci degli enti destinatari ed impegnata (Sole 24 Ore del 21 settembre 2008).

⁷ Con il citato DM 18 dicembre 2007 è stata ripartita tra le regioni e le province autonome una cifra complessiva di 543,9 milioni di euro (dall'importo complessivo di 550 milioni di euro sono state detratte le percentuali previste dall'art. 21, comma 4, del d.l. n. 159/2007, per la costituzione ed il funzionamento dell'Osservatorio nazionale e degli Osservatori regionali sulle politiche abitative e per la copertura degli oneri derivanti dalla Convenzione da sottoscrivere ai sensi del comma 3 dello stesso art. 21) da destinare agli interventi prioritari e immediatamente realizzabili individuati sulla base degli elenchi trasmessi dalle regioni e province autonome. Gli interventi riguarderanno: 818 alloggi da acquistare (quasi 7% del totale), 2.229 alloggi (circa il 19% del totale) da destinare all'affitto, 7.282 (61,5% circa) alloggi da ristrutturare e 1.532 (12,5% circa) alloggi per nuove unità abitative.

straordinari di edilizia residenziale a favore dei dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata⁸.

Si segnala, infine, che il relativo Fondo dovrebbe essere istituito a seguito dell'emanazione del DPCM di cui al comma 1 dell'articolo 11 del DL 112/2008 con il quale si provvede all'approvazione del Piano.

Il DPCM – che avrebbe dovuto essere emanato entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (legge 6 agosto 2008, n. 133, pertanto **entro** il 5 ottobre 2008) non è stato ancora emanato.

Il comma 1-bis, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati prevede - mediante una modifica al comma 8 dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431- che i bandi per la concessione dei contributi integrativi per il pagamento dei canoni a valere sul Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione siano emanati annualmente, entro il 30 settembre.

L'art. 11 della legge n. 431 del 1998 prevede, al comma 3, che le somme annualmente assegnate al Fondo sono utilizzate per la concessione, ai conduttori in possesso di taluni requisiti, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione, nonché (qualora le disponibilità lo consentano) per sostenere iniziative intraprese dai Comuni al fine di favorire la mobilità nel settore della locazione; e soggiunge al comma 4 che i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi ed i criteri per la determinazione della loro entità, in relazione al reddito familiare e all'incidenza su di esso del canone di locazione, sono definiti con decreto del Ministro dei lavori pubblici, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le Regioni e le Province autonome.

Inoltre l'articolo in esame - dopo avere stabilito ai commi 5 e 6 che le risorse assegnate al Fondo sono ripartite ogni anno dal C.I.P.E. (su proposta del Ministro dei lavori pubblici, previa intesa in sede di Conferenza permanente) tra le Regioni e le Province autonome, anche in rapporto alla quota di risorse da esse poste a disposizione per concorrere al finanziamento degli interventi di sostegno ai conduttori – dispone, al comma 7, che le Regioni e le Province autonome provvedono alla ripartizione fra i Comuni di tali risorse, nonché di quelle attribuite loro in sede di ripartizione delle disponibilità del Fondo, sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei Comuni a concorrere con risorse proprie alla realizzazione degli interventi in questione.

Infine il comma 8 stabilisce che i Comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi fissati dal decreto ministeriale.

Il comma 1-ter, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati, stabilisce che la sospensione dei provvedimenti di rilascio non comprenda i provvedimenti esecutivi disposti a seguito di disdetta del contratto da parte del locatore nei casi previsti dall'articolo 3 della predetta legge n. 431 del 1998.

⁸ L'art. 21-bis non indica, però, l'entità di tali risorse residue da utilizzare per il rifinanziamento dei Contratti di quartiere II. Si tratterebbe di 65 milioni, secondo il Sole 24 Ore del 21 settembre 2008.

Si ricorda che il predetto articolo 3 autorizza il locatore ad avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per una serie di motivi, tra i quali si ricorda: l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio o dei parenti entro il secondo grado; l'intenzione di destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche, sociali, culturali o di culto qualora sia offerto al conduttore altro immobile idoneo; la piena disponibilità del conduttore di un alloggio libero nello stesso comune; il grave danneggiamento dell'edificio in cui si trova l'immobile.

Il **comma 2** dispone che fino alla scadenza del termine del 30 giugno 2009 continueranno a trovare applicazione le disposizioni previste dall'art. 1, commi 2, 4, 5 e 6, nonché i benefici fiscali dell'art. 2 della stessa legge n. 9 del 2007.

A seguito di una modifica introdotta nel corso della Camera dei deputati i benefici fiscali trovano applicazione limitatamente ai comuni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148. Ai sensi del richiamato art. 1, comma 2, del decreto legge n. 86 del 2005, i comuni interessati dal provvedimento sono, pertanto, i comuni capoluogo di 14 aree metropolitane (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari, Trieste) ed i comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. Tale modifica è da porre in relazione dall'ampliamento del novero dei comuni interessati dalle disposizioni, di cui al comma dell'articolo in esame, ampliamento operato dalla Camera dei deputati.

In particolare i citati commi dell'art. 1 della legge n. 9/2007 prevedono:

- § l'autocertificazione da parte dei conduttori della sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti (comma 2);
- § la corresponsione al locatore della maggiorazione del canone del 20% prevista dall'art. 6, comma 6, della legge n. 431 del 1998⁹ (comma 4);
- § la decadenza dal beneficio della sospensione dell'esecuzione per morosità del conduttore (comma 5).

Infine il comma 6 dell'art. 1 dispone che la sospensione non operi in danno del locatore che dimostri di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima oppure nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione.

Per quanto riguarda, invece, le agevolazioni fiscali a favore dei proprietari degli immobili locati previste dall'art. 2 della legge n. 9, esse prevedono che per,

⁹ Si ricorda che l'art. 6, comma 6, della legge n. 431 del 1998 dispone, tra l'altro, che i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento.

per tutta la durata del periodo di sospensione delle procedure, il reddito dei fabbricati di cui agli art. 37 e 90 del T.U. delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, non concorre alla formazione del reddito imponibile, ai soli fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche e delle società. Viene, altresì, previsto che i singoli comuni possano disporre, a favore degli stessi proprietari, riduzioni o esenzioni dell'ICI.

Si ricorda che l'art. 37 del T.U. delle imposte sui redditi interviene in materia di determinazione del reddito dei fabbricati ai fini dell'IRPEF, mentre l'art. 90 del medesimo testo unico descrive la disciplina fiscale dei proventi immobiliari ai fini dell'IRES.

Il **comma 3** reca la copertura finanziaria del provvedimento, disponendo che alle minori entrate derivanti dall'attuazione dell'articolo in esame e che vengono stimate in 2,29 milioni di euro per l'anno 2009 e in 4,54 milioni di euro per l'anno 2010, si provveda mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'art. 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, relativa al Fondo per interventi strutturali di politica economica.

Si ricorda che il comma 5 dell'articolo 10 del decreto-legge n. 282 del 2004, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 307 del 2004, ha previsto - al fine di agevolare il perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, anche mediante interventi volti alla riduzione della pressione fiscale - l'istituzione nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze di un apposito fondo, denominato "Fondo per interventi strutturali di politica economica". Il fondo viene in sostanza utilizzato in modo flessibile ai fini del reperimento delle risorse occorrenti a copertura di interventi legislativi recanti oneri finanziari.

Si segnala che il Fondo è oggetto di alcuni interventi nel ddl finanziaria 2009 (attualmente in discussione al Senato).

Il **comma 4**, permette al Ministro dell'economia e delle finanze di adottare eventuali provvedimenti correttivi previsti dall'art.11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468, nel caso in cui, nel corso dell'attuazione del decreto, vengano a verificarsi scostamenti dalle previsioni di spesa indicate nel decreto stesso.

La relazione illustrativa motiva tale intervento con il fatto che i benefici fiscali previsti "si configurano quali diritti soggettivi e quindi potenzialmente in grado di generare oneri aggiuntivi a carico del bilancio dello Stato".

Il **comma 4-bis, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati**, modifica l'allegato A previsto dall'articolo 24 del decreto- legge n. 112 del 2008. In particolare, incide sull'abrogazione del Regio Decreto 28 aprile 1938, n. 1165, Testo Unico delle disposizioni sulle edilizie popolare ed economica, disponendo che non vengano abrogati gli articoli da 118 a 138, come la legge prevede, ma quelli da 118 a 124. Rimarrebbero così in vigore, contrariamente a quanto attualmente previsto, le disposizioni contenute negli articoli da 125 a 138 del citato Regio Decreto. Gli articoli da 125 a 138 del citato

Regio Decreto sono contenuti nel Capo II - Vigilanza sulle cooperative a contributo erariale. Tali disposizioni attengono ai poteri del Ministro dei lavori pubblici in materia e prevedono poteri di controllo, di scioglimento e di nomine commissariali. Viene anche istituita una Commissione di vigilanza, di nomina ministeriale, alla quale vengono attribuiti poteri decisori in materia di graduatorie, poteri sanzionatori e consultivi.

Si ricorda che il citato decreto- legge n. 112 contiene nel Capo VII Semplificazioni, l'art. 24 (Taglia-leggi) che dispone l'abrogazione di 3.574 atti normativi di rango primario (da cui vanno scontate un certo numero di duplicazioni) riportati nell'allegato A al decreto-legge. Le abrogazioni decorrono dal centottantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del decreto.

In particolare gli articoli da 125 a 138 del citato Regio Decreto, contenuti nel Capo II – "Vigilanza sulle cooperative a contributo erariale", attribuiscono anzitutto al Ministero dei lavori pubblici la vigilanza sulle costruzioni di tutti i fabbricati di cooperative fruente di contributo erariale e sulla manutenzione di essi fino a quando non ne sia avvenuto il riscatto. Spetta inoltre al Ministero medesimo vigilare sul funzionamento delle cooperative predette, predisporre i provvedimenti intesi a risolvere i problemi inerenti all'edilizia popolare ed economica e provvedere all'istruttoria degli affari di competenza della Commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica. All'adempimento dei compiti di vigilanza il Ministero provvede direttamente o mediante gli uffici del Genio civile cui resta demandato l'incarico di vigilare sulla regolare esecuzione delle opere (art. 126).

L'art. 127 prevede nei casi di inottemperanza della cooperative, o qualora si ritenga che le medesime siano costituite od amministrare, da persone le quali si trovino in condizioni di incompatibilità con le generali direttive politiche del Governo, il potere di scioglimento e la conseguente nomina di un commissario governativo da parte del Ministro per i lavori pubblici, sentita la Commissione di vigilanza.

L'art. 128 prevede che i bilanci delle gestioni commissariali devono essere sottoposti all'approvazione del Ministero dei lavori pubblici.

Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituita una Commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica la cui nomina spetta al Ministro. Fanno parte della Commissione: il Direttore generale dell'edilizia e delle opere igieniche e il Direttore capo della divisione per le case popolari ed economiche ovvero un funzionario della divisione stessa da lui delegato, del Ministero dei lavori pubblici; il Direttore generale della Cassa depositi e prestiti; un magistrato dell'ordine giudiziario ed un funzionario dell'Avvocatura dello Stato, aventi grado non inferiore al 5°; due componenti della magistratura del Consiglio di Stato; un funzionario da designarsi dal Ministero delle finanze. La Commissione, per l'adempimento dei suoi compiti, funziona suddivisa in due sezioni presiedute dal presidente o da uno dei componenti da lui delegato. Il Ministro con suo decreto determina, a datare dal 28 ottobre e per la durata di un triennio, la composizione della Commissione e delle sue Sezioni le quali non possono subire mutamenti in corso di detto triennio salvo eventuali sostituzioni rese indispensabili da circostanze di forza maggiore (art. 129).

L'articolo 131 attribuisce alla Commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica le decisioni su tutte le controversie attinenti alla prenotazione ed

all'assegnazione degli alloggi e sugli abusi e irregolarità nonché sulle relative sanzioni e funzioni consultive.

Contro le decisioni della Commissione di vigilanza è ammesso soltanto ricorso al Consiglio di Stato.

L'art. 134 stabilisce che tutti i provvedimenti ministeriali in materia di cooperative a contributo erariale e tutte le decisioni o le ordinanze della Commissione di vigilanza hanno valore di titolo esecutivo. Inoltre qualora il socio di cooperativa non ottemperi a deliberati della Commissione di vigilanza, questa può comminare a carico di esso la perdita del diritto all'alloggio. L'esecuzione dei deliberati della Commissione spetta, di regola, alla cooperativa la quale deve provvedervi a proprie spese, salvo rivalsa verso il socio inadempiente.

Gli articoli da 135 a 137 dettano norme di carattere procedurale, in parte oggi da integrare con disposizioni contenute nel codice di procedura civile.

L'art. 138 prevedeva l'emanazione su proposta del Ministro per i lavori pubblici sentita la Commissione di vigilanza della norme di procedura per la risoluzione delle controversie deferite alla cognizione della Commissione stessa. Tali norme non furono mai emanate.

Articolo 1-bis

Testo del decreto-legge

Testo comprendente le modificazioni
apportate dalla Camera dei deputati

1. I provvedimenti giudiziari di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo sono valutati ai fini dell'attribuzione del punteggio per la predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, solo se contengono l'esplicita enunciazione della data di registrazione del contratto di locazione e gli estremi della lettera raccomandata con avviso di ricevimento recante disdetta della locazione da parte del locatore.

L'articolo 1-bis, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei **deputati** introduce l'obbligo, ai fini della valutazione per le graduatorie di edilizia residenziale pubblica, che i provvedimenti giudiziari di rilascio per finita locazione riportino i dati relativi alla registrazione del contratto e alla lettera di disdetta della locazione.

Articolo 1-ter

Testo del decreto-legge

Testo comprendente le modificazioni
apportate dalla Camera dei deputati

1. All'articolo 11, comma 12, primo periodo, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, dopo le parole: «comma 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296,» sono inserite le seguenti: «di cui all'articolo 3, comma 108, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, sentite le regioni,».

L'articolo 1-ter, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati modifica l'art.11, comma 12, del citato decreto- legge n. 112 del 2008, che dispone in merito alla copertura finanziaria del Piano Casa. Tale copertura deve essere attuata attraverso la costituzione di un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, alimentato con le risorse finanziarie derivanti da alcuni provvedimenti precedentemente adottati. Con l'articolo in esame a tali risorse si aggiungono, sentite le Regioni, quelle del Fondo per l'edilizia a canone speciale, previsto dall'art. 3, comma 108, della legge 350 del 2003 (Legge finanziaria 2004).

Si ricorda che il comma 108 dell'art. 3 della legge n. 350 del 2003 prevede l'istituzione, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Fondo per l'edilizia a canone speciale e provvede a specificarne la dotazione. Il predetto Fondo, in base al comma 109, è ripartito annualmente, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, tra le Regioni nei cui territori si trovano i comuni ad alta tensione abitativa, proporzionalmente alla popolazione complessiva dei comuni compresi negli elenchi, previo parere delle competenti Commissioni parlamentari.

Dispone, poi, il comma 110 che le somme assegnate al Fondo sono utilizzate per l'attuazione di programmi finalizzati alla costruzione e al recupero di unità immobiliari nei comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere locate a titolo di abitazione principale a canone speciale ai soggetti disagiati di cui al comma 113 della medesima legge. A tal fine, il comma 111 prevede che, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, siano individuate, nei limiti delle disponibilità di cui al comma 108: a) le agevolazioni fiscali che possono essere concesse a favore degli investimenti necessari per l'attuazione dei programmi di cui al comma 110, ivi compresi gli oneri per la progettazione, la

direzione dei lavori, la sicurezza dei cantieri e il contributo concessorio, nonché gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente previsti a carico dell'attuatore e per i successivi interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi; b) la misura in cui i redditi derivanti dalla locazione a canone speciale percepiti in attuazione dei commi da 108 a 114 concorrono alla determinazione della base imponibile dei percettori.

Il comma 113 dispone, a sua volta, che i contratti di locazione a canone speciale possono essere stipulati esclusivamente con soggetti il cui reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, sia superiore a quello massimo previsto dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo determinato, ai sensi della presente legge, dalla Regione nel cui territorio si trovano le unità immobiliari, tenuto conto dell'andamento del mercato delle locazioni immobiliari e dell'incidenza tra la popolazione residente delle situazioni di disagio abitativo.

Il comma 114 prevede, inoltre, che le unità abitative realizzate o recuperate in attuazione delle disposizioni del comma 110, la cui superficie complessiva non può essere superiore a 100 metri quadrati, siano vincolate alla locazione a canone speciale per la durata prevista dalla convenzione di cui al comma 112, e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali. I rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali di cui al comma 113. La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato.

Articolo 1-quater

Testo del decreto-legge

Testo comprendente le modificazioni
apportate dalla Camera dei deputati

1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiore al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia

autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione e` computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facolta` di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalita` stabilite da leggi regionali.

L'articolo 1-quater, introdotto nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati, prevede che gli immobili sottoposti a procedure esecutive o concorsuali, eventi le caratteristiche di quelli di edilizia residenziale pubblica e occupati da mutuatari insolventi possano essere acquistati dagli istituti autonomi per le case popolari (Iacp), che stipulano contratti di locazione sostenibili con i mutuatari. La finalita` dell'articolo e` duplice: favorire la riduzione del disagio abitativo e ridurre le passivita` delle banche.

Il comma 1 precisa che gli immobili debbono:

- essere sottoposti a procedura esecutiva o concorsuale;
- avere le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientrare nelle categorie A/1 Abitazioni di tipo signorile e A/2 Abitazioni di tipo civile;
- essere occupati a titolo di abitazione principale dal mutuatario insolvente.

L'acquisto da parte degli Iacp e` previsto senza oneri per lo Stato e quindi con fondi degli enti stessi, che tuttavia possono usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

Gli Iacp

Si ricorda che l'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, recante "*Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge. 22 luglio 1975, n. 382*", oltre a trasferire alle regioni "le funzioni amministrative statali concernenti la programmazione regionale, la localizzazione, le attivita` di costruzione e la gestione di interventi di edilizia residenziale e abitativa pubblica, di edilizia convenzionata, di edilizia agevolata, di edilizia sociale nonche` le funzioni connesse alle relative procedure di finanziamento", ha altresì trasferito le funzioni statali relative agli I.A.C.P.

La maggior parte delle regioni ha inoltre approvato leggi che hanno trasformato gli Istituti Autonomi Case Popolari (I.A.C.P.) in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) quali enti pubblici economici dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile.

Le categorie catastali

Si ricorda che nel 1939 è stato costituito il nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.) allo scopo di accertare e censire tutte le proprietà che sorgevano sul territorio italiano.

Le categorie catastali sono suddivise in gruppi, che si riferiscono alla destinazione degli immobili.

Il gruppo A riguarda le Unità immobiliari per uso di abitazioni e assimilabili:

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Le caratteristiche degli immobili di edilizia residenziale pubblica

Si rammenta che la legge n. 457 del 5 agosto 1978, "Norme per l'edilizia residenziale", ha stabilito, all'art. 43, che, in sede di prima applicazione e fino all'emanazione delle norme di cui all'art. 42 della stessa legge, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:

a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166 ;

b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

L'art. 42 della stessa legge ha demandato al Comitato per l'edilizia residenziale la formulazione delle norme tecniche nazionali entro un anno dall'entrata in vigore della presente, tra le quali devono essere compresi:

1) i criteri generali tecnico-costruttivi e le norme tecniche essenziali per la realizzazione di esigenze unitarie di ordine tecnologico e produttivo;

2) il regolamento per la formazione, l'aggiornamento ed il coordinamento delle norme tecniche regionali.

Nel biennio successivo le regioni erano chiamate a provvedere all'emanazione delle norme tecniche regionali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni.

Le norme devono comunque devono essere finalizzate alla riduzione dei costi di costruzione.

Il **comma 2** definisce "canoni sostenibili", ai fini dell'applicazione dell'articolo 1-*quater*, i canoni il cui importo sia pari al 70 per cento del canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998. Prevede, inoltre, che esso non sia comunque inferiore al canone di edilizia residenziale pubblica stabilita in ogni regione e provincia autonoma con propria legge.

La legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", all'art. 2 contiene disposizioni in materia di modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione e stabilisce che, in alternativa alla norma generale relativa alle suddette modalità, le parti possano stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto ed altre condizioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (comma 3). I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

Il **comma 3** stabilisce che il canone sostenibile sopra citato, corrisposto a fronte del contratto di locazione, venga calcolato come restituzione parziale di quanto pagato per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori dagli Istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati.

Lo stesso comma 3 stabilisce che resta ferma la possibilità da parte del mutuatario insolvente - alla scadenza del contratto di locazione, e secondo quanto previsto da leggi regionali - di riacquistare prioritariamente l'immobile precedentemente sottoposto a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, e ceduti in proprietà ai sensi del comma 1.

Quadro normativo sull'edilizia residenziale pubblica

Per edilizia residenziale pubblica (così le norme più recenti, dalla L. 865/1971 in poi, hanno ridenominato la precedente "edilizia economica e popolare") s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

In senso strettamente giuridico, l'edilizia pubblica è soltanto quella a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato, realizzata dallo Stato stesso o dagli enti pubblici (regioni, comuni, Iacp), denominata edilizia sovvenzionata.

Costituendo effettiva opera pubblica, ad essa possono essere applicate le norme espressamente previste per le opere dello Stato e degli enti pubblici (semplificazione delle procedure per l'occupazione delle aree e l'esecuzione delle opere).

I programmi di edilizia sovvenzionata vengono realizzati mediante l'intervento del Comitato per la programmazione economica (Cipe) e del Comitato per l'edilizia residenziale (Cer) che ripartiscono le risorse nelle diverse regioni, degli Iacp quali enti istituzionalmente preposti al settore edilizio che, infine, assegnano gli interventi ai soggetti esecutori.

L'edilizia agevolata-convenzionata è, invece, quella realizzata con il concorso pubblico e privato, e la corresponsione di contributi è volta principalmente all'abbattimento dei tassi d'interesse dei mutui.

Gli interventi possono essere realizzati da cooperative edilizie, da imprese di costruzioni, da enti e dai privati proprietari delle aree preventivamente espropriate e cedute in diritto di proprietà o concesse in diritto di superficie agli assegnatari.

La legislazione sull'edilizia residenziale pubblica e la conseguente costruzione di alloggi destinati alle famiglie in condizioni economiche modeste hanno avuto in Italia una lunga tradizione, che è iniziata nel corso del XIX secolo e si è sviluppata successivamente in tre grandi fasi ben distinte tra loro.

Alla prima fase appartengono i provvedimenti legislativi succedutisi dal primo dopoguerra al 1971, che si sono basati sul quadro giuridico introdotto dal Testo Unico sull'Edilizia Popolare ed Economica del 1938 (R.D. 28 aprile 1938, n.1165), dal quale sono nati gli Istituti Autonomi Case Popolari.

In tale fase si sono realizzati principalmente il piano INA-CASA nato con la legge n. 43 del 28 febbraio 1949 (legge Fanfani) e il piano GESCAL (1963-1973), istituita con la legge 14 febbraio 1963, n. 60, che ha operato avvalendosi della legge 18 aprile 1962, n.167, riguardante le "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare".

La seconda fase (1971-1995) è caratterizzata dalla legge quadro sulla casa 22 ottobre 1971, n. 865, istitutiva degli IACP come unici referenti dello Stato in materia di edilizia residenziale pubblica e dalle leggi n. 10 del 28 gennaio 1977 sul regime dei suoli, n. 513 dell'8 agosto 1977 sulla vendita degli alloggi e n. 457 del 5 agosto 1978 (piano decennale per l'edilizia).

La legge 865/71 ha introdotto il principio di una programmazione unitaria di tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica e la riorganizzazione degli organi e degli enti preposti a tale scopo. Per quest'ultimo aspetto la legge ha provveduto all'eliminazione di tutti gli enti pubblici operanti nel settore con la sola eccezione degli IACP che sono divenuti gli unici soggetti incaricati dell'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica. La legge ha istituito un nuovo organo centrale, il CER (Comitato per l'Edilizia Residenziale) per la distribuzione dei fondi previsti in esecuzione dei programmi pubblici di edilizia residenziale alle singole Regioni, alle quali veniva affidata la localizzazione degli interventi e la loro attuazione mediante la scelta dei soggetti esecutori pubblici (IACP) e privati (cooperative edilizie). La legge, disciplinando un nuovo regime di esproprio per quanto riguarda le aree, superando quanto previsto dalla legge n.167/62, rendendone possibile il reperimento ad un prezzo non elevato sia all'interno che all'esterno dei centri urbani.

Nella seconda fase notevoli sono stati l'importanza e l'apporto della legge n. 457/78 che ha previsto un piano decennale di edilizia residenziale riguardante:

gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici;

gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente;

l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali.

La legge n. 457 ha anche rivisitato l'assetto istituzionale centrale, rideterminando le funzioni del CIPE, del CER e delle Regioni, alle quale veniva demandato il compito di formulare, sulla base del piano nazionale, i propri programmi quadriennali e i progetti biennali di intervento, dopo aver individuato il fabbisogno abitativo regionale.

Sulla base della legge n. 457 (art. 2, secondo comma) e del DPR 24 luglio 1977, n. 616 sul decentramento, il CIPE, su proposta del CER, in data 19 novembre 1981 delibera di approvare i criteri generali per le assegnazioni degli alloggi di edilizia sovvenzionata e per la determinazione dei relativi canoni, che costituiscono principi direttivi cui le Regioni devono uniformarsi nell'esercizio della loro attività legislativa in materia di assegnazione e locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di fissazione dei relativi canoni.

SCHEMA INTRODUTTIVA

La Proroga degli sfratti nella XV legislatura Il decreto-legge 29 settembre 2006, n. 261

Al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa nelle grandi città, nel corso della XIV legislatura erano stati adottati alcuni provvedimenti d'urgenza con la finalità, da un lato, di prorogare il termine relativo alla concessione dell'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione dei provvedimenti di sfratto, di cui all'art. 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria 2001), dall'altro di ridurne la portata applicativa e di introdurre specifiche misure a sostegno dei conduttori, soprattutto a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 155 del 2004, che si era pronunciata in senso sfavorevole ad una eventuale nuova proroga degli sfratti sulla base della considerazione che la sospensione "può trovare giustificazione soltanto se incide sul diritto alla riconsegna dell'immobile per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato"¹⁰.

Anche nel corso della XV legislatura, in conseguenza della scadenza del termine di sospensione delle esecuzioni forzate (3 agosto 2006) disposto dall'ultimo decreto legge n. 23 del 2006 (emanato nel corso della precedente legislatura), il Governo ha dovuto adottare l'ennesimo provvedimento d'urgenza, il decreto-legge 29 settembre 2006, n. 261, con il quale si è provveduto alla sospensione delle procedure esecutive di sfratto fino al 30 giugno 2007, condizionandola, però, alla predisposizione, da parte degli stessi comuni, di un programma pluriennale di edilizia agevolata e sovvenzionata (per il contenuto di tale programma si veda la scheda Programmi di edilizia residenziale).

Un termine più lungo è stato previsto nel caso di immobili concessi in locazione ad uso abitativo di alcuni enti previdenziali pubblici e di alcune "grandi proprietà".

¹⁰ La sentenza 24-28 maggio 2004 n. 155, ha avuto origine dalla questione di legittimità costituzionale sollevata dal Tribunale di Firenze, con ordinanza emessa il 3 gennaio 2003, avente ad oggetto l'art. 1, comma 1, del d.l. n. 122/2002 in riferimento agli artt. 3, primo comma, 24, primo comma, 42, secondo comma, e 111, primo (recte: secondo) comma, della Costituzione. Con la citata pronuncia, la Corte ha ribadito il proprio orientamento in materia già espresso nella sentenza n. 310/2003 (nella quale aveva affermato che il legislatore, pur dovendo farsi carico delle esigenze di coloro che si trovano in particolari situazioni di disagio, anche attraverso agevolazioni, non possa tuttavia "indefinitamente limitarsi, per di più senza alcuna valutazione comparativa, a trasferire l'onere relativo in via esclusiva a carico del privato locatore, che potrebbe trovarsi in identiche o anche peggiori situazioni di disagio"). La Corte ha aggiunto che la violazione di alcune delle norme costituzionali evocate ed il pregiudizio dei diritti che esse tutelano sono "tanto più gravi in quanto non soltanto non è prevista alcuna comparazione tra la condizione del conduttore e quella del locatore, ma neppure è stabilita alcuna congrua misura che, addossando alla collettività l'onere economico inerente alla protezione degli inquilini appartenenti alle categorie svantaggiate, allevii il sacrificio dei locatori". Infine, la Consulta ha avvertito che se le scelte del legislatore dovessero ulteriormente seguire la logica fin qui adottata non potrebbero sottrarsi alle proposte censure d'illegittimità costituzionale, "anche in considerazione del vulnus che il protrarsi delle proroghe arreca al principio della ragionevole durata del processo e alla coerenza dell'ordinamento".

Lo stesso decreto-legge ha disposto, inoltre, un rinnovo per nove anni del contratto scaduto in caso di unità immobiliari oggetto di operazioni di cartolarizzazione.

Il decreto ha previsto requisiti soggettivi per beneficiare della sospensione parzialmente diversi rispetto ai precedenti provvedimenti d'urgenza (in particolare, il decreto ha innalzato il requisito dell'età di cinque anni - da 65 a 70 anni - ed ha inserito il riferimento ai figli a carico ed ai malati terminali) ed ha ampliato l'ambito territoriale di riferimento rispetto ai due decreti-legge n. 86 del 2005 e n. 23 del 2006¹¹, ricomprendendovi tutti i comuni capoluogo di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti. Non sono stati, invece, considerati i comuni ad alta tensione abitativa.

Nell'ambito del decreto-legge sono state inoltre previste anche alcune misure a tutela del locatore, e, tra queste, agevolazioni di carattere fiscale.

Il decreto non si è, comunque, limitato alla mera proroga degli sfratti, ma ha previsto anche l'avvio di alcuni programmi finalizzati all'aumento degli alloggi in locazione.

Il decreto, esaminato in prima lettura al Senato (AS 1048), è però decaduto a seguito dell'approvazione, nella seduta dell'Assemblea n. 61 del 25 ottobre 2006, della questione pregiudiziale di costituzionalità (presentata dai senatori Pastore e Ferrara). Le disposizioni del decreto ritenute in contrasto con la Costituzione sono state in particolare le seguenti:

- § l'ampliamento dell'ambito territoriale di riferimento (esteso ai comuni capoluogo di provincia e ai comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti) (art. 1, comma 1);
- § la previsione di un termine più lungo di sospensione nel caso di unità immobiliari appartenenti al patrimonio di soggetti ritenuti "grandi proprietari" (articolo 1, comma 3);
- § il riconoscimento ope legis del diritto ad un rinnovo per nove anni del contratto scaduto in caso di unità immobiliari oggetto di operazioni di cartolarizzazione (art. 1, comma 7).

Rispetto a tale ultima disposizione in particolare, la Commissione Bilancio aveva rilevato profili problematici dal punto di vista della copertura finanziaria¹². I rilievi della Commissione bilancio erano stati ripresi in sede di illustrazione della questione pregiudiziale. Si segnalava in particolare come tale norma, attraverso la proroga di ulteriore nove anni dei contratti di locazione, avrebbe determinato una svalutazione dell'immobile che avrebbe dovuto essere indennizzata dallo Stato, stante le norme vigenti in materia di cartolarizzazione, con conseguenti effetti negativi in termini aumento del debito pubblico. Problemi di copertura erano stati rilevati anche con riferimento all'art. 5, che riduceva dal 15 al 14 per cento la deducibilità dei contratti a canone libero. Entrambe le disposizioni - art. 1, comma 7 e art. 5 - non sono state inserite nel disegno di legge governativo in esame.

¹¹ Il primo si riferiva ai comuni di Milano, Firenze, Roma e Napoli; il secondo ai soli comuni di Milano, Roma e Napoli

¹² Parere contrario della Commissione Bilancio espresso nella seduta del 24 ottobre 2006.

Dopo l'approvazione della questione pregiudiziale, il Governo ha reso comunicazioni sulla politiche per la riduzione del disagio abitativo, cui è seguito un ampio dibattito protrattosi anche nella giornata successiva (seduta n. 61 e n. 62 del 25 ottobre e nella seduta n. 63 del 26 ottobre 2006).

Il Ministro della solidarietà sociale Ferrero ha sostenuto la costituzionalità del decreto-legge, strutturato in modo da recepire i rilievi della Consulta. Il provvedimento, infatti, non disponeva una mera proroga, ma collegava il blocco degli sfratti ad un piano di interventi; non poneva a carico dei soli proprietari gli oneri dell'intervento sociale ma prevedeva per gli stessi la possibilità di una significativa detrazione in sede di dichiarazione dei redditi; operava infine una comparazione tra le condizioni del proprietario e quelle dell'inquilino onde evitare disparità di trattamento. Per rispondere all'emergenza degli sfratti il Governo si è reso disponibile ad eliminare il comma 7 dell'articolo 1 punto nevralgico della pregiudiziale di costituzionalità, e ad affrontare un confronto in Parlamento con un nuovo provvedimento in materia abitativa teso a superare l'emergenza e ad avviare programmi per l'edilizia residenziale.

La legge 8 febbraio 2007, n. 9

A seguito della mancata conversione del decreto legge n. 261 del 2006, il Governo ha presentato un apposito disegno di legge riproponendone - nelle linee generali - il relativo contenuto. Tale provvedimento è stato rapidamente approvato dai due rami del Parlamento (legge 8 febbraio 2007, n. 9).

La legge n. 9 del 2007 recante “Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali” reca, pertanto, non solo disposizioni di immediata applicazione volte a disporre la proroga delle procedure esecutive di sfratto, ma anche provvedimenti di natura strutturale diretti ad affrontare il problema dell'emergenza attraverso l'avvio di un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica e un programma pluriennale di edilizia agevolata e sovvenzionata.

Per quanto riguarda, nello specifico, le procedure esecutive di sfratto ne è stata disposta la sospensione, per un periodo di otto mesi (15 ottobre 2007)¹³ nei confronti di particolari categorie socialmente deboli residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni confinanti con oltre 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa¹⁴.

La sospensione delle esecuzioni opera nei confronti di conduttori la cui condizione particolarmente disagiata sia dimostrata dal possesso di una serie di requisiti quali:

- a) reddito annuo familiare lordo complessivo inferiore a 27.000 euro;
- b) mancanza di altra abitazione nella regione di residenza adeguata al nucleo familiare;
- c) essere o avere nel proprio nucleo familiare:

¹³ La durata della sospensione è di diciotto mesi nel caso di immobili concessi in locazione ad uso abitativo da parte di alcuni enti previdenziali pubblici e di altri soggetti specificamente indicati nel comma 3 dell'articolo 1.

¹⁴ Si ricorda che all'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa provvede, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 431 del 1998, il CIPE con propria delibera, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e della giustizia. Il CIPE ha aggiornato gli elenchi con una serie di delibere e, da ultimo, con delibera 13 novembre 2003, n. 87 (G.U. 18 febbraio 2004, n. 40). L'elenco dei comuni è consultabile anche sul sito internet: <http://www.confedilizia.it/ELENCO%20COMUNI%20ALTA%20TENSIONE%20ABITATIVA.htm>

Quanto ai problemi applicativi posti dall'aggiornamento degli elenchi dei comuni ad alta tensione abitativa, si ricorda che, per i differimenti ex art. 6 della legge n. 431, il termine temporale di riferimento, ai fini della presenza del comune all'interno degli elenchi è quello della richiesta al giudice, indipendentemente dal fatto che si tratti di comune già ricompreso nel previgente elenco o meno. Per i comuni espunti dall'elenco, si ritiene che possa essere presentata al giudice dell'esecuzione istanza di revoca dei differimenti eventualmente già concessi. Quanto alla sospensione delle esecuzioni disposta dall'art. 80, comma 22, della legge finanziaria per il 2001, la stessa è applicabile alle sole esecuzioni già in corso prima del 1° gennaio 2001 (data di riferimento del primo blocco, poi – semplicemente – sempre prorogato) e già allora sospese. Il “blocco”, quindi, continuerebbe in tutto e per tutto per gli sfratti in località che erano (e sono) ricomprese in Comuni ad alta tensione abitativa.

- persone ultrasessantacinquenni, ovvero
- malati terminali ovvero;
- portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento;

La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico.

Rispetto ai requisiti previsti dai precedenti provvedimenti d'urgenza adottati per fronteggiare l'emergenza abitativa, è stato inserito il riferimento ai figli a carico ed ai malati terminali ed è stata esplicitata la definizione di handicap utile, individuata non più nell'handicap grave, ma nell'invalidità superiore al 66 per cento.

Sono state introdotte anche alcune disposizioni a favore del locatore, quali la corresponsione da parte del conduttore, per l'intero periodo di sospensione dell'esecuzione, di una maggiorazione del canone del 20 per cento e la decadenza dal beneficio della sospensione nel caso di mancato pagamento del canone o nel caso in cui il locatore stesso dimostri di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima oppure nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione.

Sono state, infine, previste anche alcune agevolazioni fiscali per i proprietari di immobili locati ai soggetti in situazione di disagio abitativo, prevedendo, che, per la durata del periodo di sospensione delle procedure, il reddito dei fabbricati relativo agli immobili locati ai soggetti suddetti, non concorre alla formazione del reddito imponibile e la facoltà per i comuni di disporre nei confronti dei medesimi proprietari riduzioni o esenzioni dell'ICI.

Dall'indagine sulla condizione abitativa in Italia sui fattori di disagio e sulle strategie di intervento¹⁵ condotta dal Ministero delle infrastrutture, risultano, nel 2006, 43.395 provvedimenti esecutivi ammessi a fronte di 100.287 richieste e 22.189 esecuzioni. "Il numero di famiglie interessate dal blocco è stato rilevato da Nomisma sulla base di una indagine sul campo effettuata a partire dalla seconda metà di luglio e terminata il 10 settembre 2007. La copertura ottenuta, costituita da 88 Prefetture su 103, ha consentito di effettuare una stima che al test di verosimiglianza risulta sufficientemente affidabile con un totale di sfratti bloccati, ai sensi della legge n. 9 del 2007, di 2.889. Il totale stimato del numero di sfratti bloccati si riferisce ad un provvedimento che scade il 14 ottobre prossimo per una parte consistente dei conduttori (pari a circa il 90% dei soggetti interessati dalla norma), mentre per la rimanente quota del 10% dei conduttori di abitazioni di proprietà di società e di enti di previdenza, la scadenza è al 14 ottobre 2008. Il numero di sfratti in scadenza il 14 ottobre 2007 dovrebbe quindi ammontare a circa 2.600".

Dato che con il 15 ottobre 2007 è venuto meno il termine per la sospensione delle procedure esecutive di sfratto disposto dalla legge n. 9, il Governo aveva

¹⁵ http://www.assoimmobiliare.it/doc/video/evidenza/Rapporto_Nomisma_condizione_abitativa_sintesi.pdf

provveduto a presentare, presso l'altro ramo del Parlamento, un apposito disegno di legge- AS 1867 - volto a differire tale termine al 15 ottobre 2008.

A causa dello scioglimento anticipato delle Camere, durante la conversione del decreto legge 31 dicembre 2007, n. 248, recante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni in materia finanziaria", convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, è stato inserito l'art. 22-ter che ha previsto che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitazione di cui all'art. 1, comma 1, della legge n. 9 del 2007, venga sospesa fino al 15 ottobre 2008.

Il Piano casa previsto dall'art. 11 del d.l. n. 112/2008

L'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, reca i contenuti fondamentali di un Piano nazionale di edilizia abitativa (cd. Piano casa) volto a "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana".

Il Piano intende realizzare una strategia di azione complessiva volta a riconoscere il carattere strategico per il Paese della riqualificazione urbana e a coinvolgere, oltre alle risorse pubbliche, soprattutto quelle private, attraverso il ricorso a modelli di intervento limitati, fino ad oggi, al settore delle opere pubbliche (*project financing*), oppure a strumenti finanziari immobiliari innovativi per l'acquisizione o la costruzione di immobili per l'edilizia residenziale quali l'istituzione di fondi immobiliari per la residenza sociale, cd. *social housing*.

A tal fine, il comma 1 prevede, al fine di contrastare le diverse forme di disagio abitativo, l'avvio di un piano nazionale di edilizia abitativa, che dovrà essere adottato con DPCM, previa delibera del CIPE e previa intesa in sede di Conferenza unificata, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (entro il 21 ottobre 2008¹⁶).

Giova rammentare che il tema dell'emergenza abitativa, aggravatosi negli ultimi anni, è stato oggetto di un'apposita indagine sulla condizione abitativa in Italia condotta dal Ministero delle infrastrutture in relazione ai fattori di disagio e alle strategie di intervento¹⁷, con l'obiettivo di quantificare la dimensione reale dei fenomeni di disagio abitativo delle famiglie.

Si ricorda anche che nel corso della XV legislatura è stata adottata una serie di provvedimenti con la finalità di dare nuovo impulso alle politiche a tutela del disagio abitativo. Tra essi le disposizioni della legge n. 9 del 2007 che hanno previsto la predisposizione, da parte delle regioni, di un piano straordinario pluriennale per l'edilizia sovvenzionata e agevolata da inviare ai Ministeri delle infrastrutture, della solidarietà sociale e delle politiche della famiglia. Accanto a tale piano straordinario, è stato previsto anche l'avvio di un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica da parte del Ministero delle infrastrutture, di concerto con gli altri Ministeri indicati e

¹⁶ Ai sensi dell'art. 1, comma 4, della legge di conversione n. 133, l'entrata in vigore è prevista il giorno successivo alla sua pubblicazione nella G.U. avvenuta il 21 agosto 2008.

¹⁷ Da tale indagine è risultato che la quota di affittuari che si trovano in condizioni di povertà economica è passata da poco più del 20% all'inizio del 1977 a quasi il 40% nel 2004 e che, mentre tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80 per circa il 60% degli affittuari il peso del canone di locazione non superava il 10% sul reddito disponibile, negli anni 2000 il peso dell'affitto sulle risorse familiari è aumentato in modo significativo: il 45% dei nuclei in affitto destina al canone più di un quarto del reddito disponibile. I risultati dell'indagine, commissionata a Nomisma, sono stati pubblicati il 20 settembre 2007 e sono consultabili sul sito:

http://www.assoimmobiliare.it/doc/video/evidenza/Rapporto_Nomisma_condizione_abitativa_sin_tesi.pdf

d'intesa con la Conferenza unificata, sulla base delle indicazioni emerse nel tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative.

Successivamente è stato previsto anche l'avvio di un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, introdotto con l'art. 21 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, cui destinare una spesa massima di 550 milioni di euro per l'anno 2007 e a cui si è data attuazione con il decreto del Ministero delle infrastrutture del 28 dicembre 2007.

Il comma 2 individua i destinatari del piano e chiarisce che quest'ultimo dovrà essere rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

Tali alloggi, che dovranno inoltre essere destinati prioritariamente a prima casa, saranno rivolti alle seguenti categorie sociali:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9 del 2007;
- g) immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nel territorio regionale.

Si ricorda che i requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9 del 2007 sono: un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza o avere, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito soggettivo di applicazione del piano, si rileva l'ampliamento della platea dei beneficiari rispetto ai provvedimenti, sia d'urgenza che ordinari, adottati negli ultimi anni per contrastare il fenomeno del disagio abitativo.

Sono stati, infatti, inclusi, per la prima volta, gli immigrati regolari a basso reddito e gli studenti fuori sede, finora destinatari, questi ultimi, di agevolazioni di carattere fiscale sui canoni di locazione.

La platea risulterebbe ampliata anche dall'inclusione, con un riferimento generico, di tutti i soggetti "sottoposti a procedure esecutive di rilascio" (lett. e), senza ulteriori distinzioni. Pertanto sembrerebbero inclusi non solo coloro che hanno beneficiato della sospensione delle procedure esecutive di sfratto per finita locazione (destinatari dei provvedimenti d'urgenza di sospensione degli sfratti

emanati nel passato¹⁸⁾, ma anche quelli per morosità (destinatari del numero maggiore di sentenze di sfratto¹⁹⁾).

Si ricorda che l'art. 1 della legge n. 9 del 2007 sospende le procedure esecutive di sfratto nei confronti di conduttori con un "reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro". Per quanto riguarda la categoria degli "anziani" l'art. 1 del decreto legge n. 261 del 2006, ha innalzato, rispetto a precedenti provvedimenti d'urgenza, il requisito dell'età di cinque anni (da 65 a 70 anni), mentre con la legge n. 9 del 2007 si è tornati al requisito dei 65 anni. Per quanto riguarda la dimostrazione della sussistenza dei requisiti, il decreto legge n. 261 del 2006 e la legge n. 9 del 2007 prevedevano l'autocertificazione degli inquilini interessati.

Il comma 3 definisce l'ambito oggettivo del piano che dovrà riguardare sia il recupero del patrimonio abitativo esistente, che la costruzione di nuovi alloggi e dovrà essere articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo esistente, attraverso una serie di interventi che dovranno coinvolgere, oltre all'intervento pubblico, anche quello privato²⁰⁾. Tra essi vengono indicati:

- a) a creazione di fondi immobiliari o la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi per l'acquisizione o la costruzione di immobili per l'edilizia residenziale;
- b) l'incremento del patrimonio abitativo di edilizia sociale con le risorse derivanti dalla vendita degli IACP, da attuarsi con le modalità previste dal successivo articolo 13;
- c) la promozione da parte di privati di interventi attraverso il ricorso al *project financing*, la cui disciplina è ora contenuta nella parte II, titolo III, del Capo III del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (cd. Codice appalti);

¹⁸⁾ Può essere utile richiamare i due distinti filoni normativi ai quali è riconducibile la tematica del blocco degli sfratti:

- il differimento delle esecuzioni di rilascio per immobili abitativi previsto dall'art. 6 della legge n. 431/1998, che si applica ai soli contratti regolati dalla legge sull'equo canone e da quella sui patti in deroga e ai soli comuni ad alta tensione abitativa;

- la sospensione delle esecuzioni di rilascio per immobili abitativi prevista – solo per finita locazione e non per morosità - per determinate categorie di conduttori dall'art. 80, comma 22, della legge n. 388/2000. Anche in questo caso, la disposizione di sospensione è comunque limitata agli immobili ubicati in comuni ad alta tensione abitativa.

Tutti i decreti-legge adottati nella XIV e XV legislatura vanno collegati al secondo di tali filoni normativi.

¹⁹⁾ Prendendo, infatti, a riferimento i dati dell'Osservatorio sfratti presso il Ministero dell'interno relativi all'anno 2006, su un totale di quasi 44.400 provvedimenti di sfratto emessi, 32.900 sono dovuti a morosità, mentre solo 9.800 circa sono dovuti a cessata locazione (c'è poi una quota minore di sfratti motivati da necessità del locatore).

²⁰⁾ I costruttori dell'Ance ritengono che l'intero programma (Piano casa e programmi integrati) potrebbe attivare risorse pubbliche e private fino a 21 miliardi di euro, consentendo di realizzare 100-110 mila alloggi (Il Sole 24 Ore del 18 settembre 2008).

- d) alcune agevolazioni in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- e) la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

Il comma in esame è volto, pertanto, ad introdurre alcuni degli strumenti più recenti di mercato posti in essere per dare soluzione al disagio abitativo, tra i quali rilevano la costituzione di riserve fondiari da destinare all'edilizia pubblica e alla domanda sociale con il coinvolgimento di tutti gli operatori proprietari di aree oggetto di futura trasformazione, oppure la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, quali l'istituzione di fondi immobiliari per la residenza sociale, cd. *social housing*.

La necessità di dare risposte articolate e differenziate al disagio abitativo è emersa anche nel recente intervento del Presidente dell'ANCE del 20 maggio 2008 "Costruzioni: ancora un anno di ciclo positivo ma il futuro si gioca su casa e infrastrutture", dal quale emerge la necessità di una nuova politica abitativa che rilanci, da un lato, il sistema dell'edilizia sociale e, dall'altro, programmi di *housing* sociale con interventi che prevedono l'integrazione tra intervento pubblico e iniziativa privata, al fine di "mettere a frutto il più possibile le risorse scarse da investire e raggiungere al meglio l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile". La necessità di tali interventi è avvalorata dai dati preoccupanti relativi all'offerta di abitazioni sociali. In Italia, nel 2004, c'erano 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate. Una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

I commi 4, 5 e 6 riguardano i "programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana", che costituiscono una delle due modalità del Piano casa (oltre agli interventi di costruzione e recupero previsti dal comma 3).

Il comma 4 prevede, pertanto, che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, promuova la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, che dovranno essere caratterizzati da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale.

A tal fine il Ministero promuove la stipula di appositi accordi di programma che dovranno essere approvati con DPCM, previa delibera CIPE, d'intesa con la Conferenza unificata. Decorso 90 giorni senza l'acquisizione dell'intesa, gli accordi di programma possono comunque essere approvati.

Per la realizzazione di tali programmi integrati viene prevista la partecipazione di soggetti pubblici e privati²¹, con principale intervento finanziario privato (si vedano le modalità attuative previste dal successivo comma 5).

Il comma 5 prevede che gli interventi relativi ai programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana possano essere realizzati anche attraverso le disposizioni contenute nella parte II, titolo III, del Capo III del Codice appalti (*project financing*, società di progetto e disciplina della locazione finanziaria per i lavori).

Si ricorda, in merito al *project financing*, che la relativa disciplina è stata oggetto di recente modifica da parte del Governo con lo schema di decreto legislativo concernente ulteriori modifiche ed integrazioni al D.Lgs. n. 163 del 2006 (n. 12), sul quale la VIII Commissione (Ambiente) ha espresso un parere favorevole con condizioni nella seduta del 29 luglio 2008.

Inoltre, lo stesso comma 5 reca una serie di modalità attuative:

- § trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;
- § incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana nel rispetto dei vincoli degli standard urbanistici minimi (D.M. n. 1444 del 1968);
- § misure di riduzione del prelievo fiscale comunale e degli oneri di costruzione;
- § costituzione di fondi immobiliari cui eventualmente conferire i canoni di locazione;
- § cessione, in tutto o in parte, di diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica, da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate.

Il comma 6 definisce l'obiettivo di tali programmi integrati che consiste nel migliorare e diversificare l'abitabilità, in particolare nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

Il comma 7 reca la definizione di "alloggio sociale", ai fini dell'esenzione dell'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea, inteso "come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie".

²¹ I costruttori dell'Ance ritengono che i programmi integrati possano aggregare risorse pari a 12-16 miliardi (a partire da 700 milioni di risorse statali, arricchite da un cofinanziamento privato di 1,6 miliardi, accanto ad ulteriori investimenti in edilizia libera - circa 3,5 milioni - e in strutture non residenziali - circa 6 miliardi - nel contesto di ampi programmi di riqualificazione urbana) e che i fondi immobiliari sostenuti dalla Cassa Depositi e prestiti, con le fondazioni, possano aggiungerne altri 5 (Il Sole 24 Ore del 17 e 18 settembre 2008).

Al riguardo si rammenta che è stato recentemente emanato il decreto ministeriale del 22 aprile 2008, con il quale è stata data un'articolata definizione di "alloggio sociale"²², in attuazione dell'art. 5 della legge n. 9 del 2007, colmando, nel contempo, una lacuna normativa che esponeva l'Italia al rischio di procedure di infrazione a livello comunitario.

La legge n. 9 del 2007, all'art. 5, aveva demandato ad uno specifico decreto la definizione delle caratteristiche e dei requisiti dell'"alloggio sociale", ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. Infatti, il settore edilizio, in quanto settore ove operano soggetti economici, è soggetto al generale divieto di concessione di aiuti di Stato di cui agli artt. 87 e 88 del Trattato Ce. Tale circostanza espone i soggetti che operano nell'edilizia sociale al rischio di dover restituire gli eventuali benefici ricevuti direttamente o indirettamente dallo Stato (sotto forma di contributo o agevolazione) in quanto "aiuti di Stato" non compatibili con il Trattato Ce. Per tale ragione la Commissione europea, con decisione 2005/842/Ce, ha stabilito le condizioni alle quali gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi alle imprese che gestiscono servizi di interesse economico generale, sono considerati compatibili con il mercato comune. La decisione ha precisato che l'edilizia sociale, avendo forti connotazioni sociali è un servizio di interesse economico e generale e come tale è esentato dall'obbligo di notifica. La stessa decisione stabilisce che l'esenzione dall'obbligo di comunicazione trova applicazione solo qualora lo Stato abbia definito ciò che costituisce "servizio di interesse economico generale", intendendo come tali anche i servizi di edilizia sociale. In assenza di tale definizione, lo Stato membro deve notificare alla Commissione le eventuali agevolazioni che intende concedere agli operatori del settore.

La norma peraltro non chiarisce se le abitazioni da realizzare con il piano casa dovranno soddisfare le specifiche contenute nel decreto interministeriale citato.

²² L'art. 1, comma 2, del DM definisce quale "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Tre sono quindi gli elementi che caratterizzano la definizione di alloggio sociale: il vincolo alla locazione permanente, i soggetti destinatari degli stessi, individuati come soggetti svantaggiati e la circostanza che per "alloggio sociale" non si deve intendere la singola unità abitativa bensì l'insieme dei servizi connessi all'abitare. La definizione si allarga al comma 3 ove si specifica che gli operatori del settore possono essere sia pubblici che privati e che a essi possono essere riservati contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - per realizzare o recuperare alloggi sociali destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale (Sieg), costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali. L'art. 2 demanda quindi alle regioni la definizione dei requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale e la determinazione del relativo canone di locazione. L'alloggio sociale dovrà poi essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli artt. 16 e 43 della legge n. 457 del 1978 (che prevedono una superficie massima delle nuove abitazioni non superiore a mq 95 ed alcune caratteristiche tecniche e costruttive).

Il comma 8 prevede, in sede di attuazione dei programmi integrati, una verifica periodica e ricorrente delle fasi di realizzazione del piano, in base al cronoprogramma approvato e alle esigenze finanziarie e la possibilità di disporre, in caso di scostamenti, una diversa allocazione delle risorse finanziarie pubbliche verso modalità di attuazione più efficienti.

E' inoltre stabilito che le abitazioni realizzate o alienate nell'ambito delle procedure di cui al presente articolo non possono essere oggetto di successiva alienazione prima di dieci anni dall'acquisto originario.

Il comma 9 dispone che l'attuazione del piano possa avvenire, in alternativa alla procedura prevista dal comma 4 per i programmi integrati, anche con le modalità approvative previste dalla legislazione in materia di infrastrutture strategiche, contenuta nella parte II, titolo III, del Capo IV del Codice appalti.

Si ricorda, in estrema sintesi, che la legislazione in materia di infrastrutture strategiche, introdotta con la legge n. 443 del 2001 e con i successivi decreti attuativi, poi confluita nel d.lgs. n. 163 del 2006 (cd. Codice appalti), mira ad accelerare, snellire e razionalizzare le procedure per la programmazione, il finanziamento e la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e private e degli insediamenti produttivi strategici e di preminente interesse nazionale. Tre sono, infatti, le principali finalità perseguite dal nuovo regime normativo: l'accelerazione delle procedure amministrative, l'incentivazione dell'afflusso di capitali privati (tramite l'introduzione della disciplina sul contraente generale) e la programmazione annuale degli interventi.

Il comma 10 prevede la stipula di accordi tra l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa se coinvolto, le Regioni e gli enti locali per la destinazione di una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituito da aree ed edifici non più utilizzati per scopi militari, agli interventi previsti nel presente articolo.

Per la migliore attuazione dei programmi, che potrebbero riguardare ambiti territoriali più estesi, il comma 11 dà la possibilità ai comuni e alle province di associarsi, ai sensi di quanto previsto dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Si ricorda che l'art. 33 del predetto Testo unico disciplina l'esercizio associato di funzioni e servizi da parte dei comuni, attribuendo alle regioni il compito di individuare i livelli ottimali di esercizio delle stesse, concordandoli nelle sedi concertative. Nell'ambito della previsione regionale, i comuni esercitano le funzioni in forma associata, individuando autonomamente i soggetti, le forme e le metodologie, entro il termine temporale indicato dalla legislazione regionale, decorso il quale la regione esercita un potere sostitutivo.

Inoltre, i programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana sono dichiarati di interesse strategico nazionale al momento della sottoscrizione dell'accordo di programma. Alla loro attuazione, sotto il profilo urbanistico, si provvede con l'applicazione dell'art. 81 del D.P.R.

24 luglio 1977, n. 616 che prevede sostanzialmente poteri sostitutivi dello Stato in materia urbanistica²³.

Il comma 12 dispone in merito alla copertura finanziaria degli interventi previsti dall'articolo in esame, che dovrà essere attuata attraverso la costituzione di un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti alimentato con le risorse finanziarie derivanti da alcuni provvedimenti adottati nella precedente legislatura, in particolare:

- § dall'art. 1, comma 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- § dall'art. 41 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222;
- § dagli artt. 21, 21-bis e 41 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, ad eccezione di quelle già iscritte nei bilanci degli enti destinatari e, quindi, già impegnate.

Le risorse saranno, pertanto, quelle previste:

- § dall'art. 1, comma 1154, della legge n. 296 del 2006 (finanziaria 2007) con cui è stato disposto il finanziamento di un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, con un'autorizzazione di spesa di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. La disposizione demandava ad un successivo decreto del Ministro delle infrastrutture, che tuttavia non è stato ancora emanato, la definizione delle modalità di applicazione e di erogazione dei finanziamenti;
- § dall'art. 41 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159, che prevede la costituzione di una apposita società di scopo con il compito di promuovere la formazione di nuovi strumenti finanziari immobiliari finalizzati all'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione o la realizzazione di immobili ad uso abitativo, cui destinare, per l'anno 2007, la spesa massima di 100 milioni di euro
- § dagli artt. 21, 21-bis e 41 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, non iscritte nei bilanci degli enti destinatari e, quindi, non ancora impegnate.

Resterebbero, pertanto, escluse le risorse già iscritte nei bilanci degli enti destinatari ed impegnate²⁴ previste dall'art. 21 del decreto legge n. 159 del 2007

²³ In pratica, se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

²⁴ Secondo una nota di Federcasa inviata ai Ministeri delle infrastrutture e dell'Economia, alle regioni ed alla Corte dei Conti "una quota di fondi statali che oscilla tra i 140 e i 275 milioni" dei 550 milioni del Programma straordinario risulterebbe già iscritta nei bilanci degli enti destinatari ed impegnata (Sole 24 Ore del 21 settembre 2008).

per il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica²⁵, cui si è data attuazione con il decreto del Ministero delle infrastrutture del 28 dicembre 2007.

Si ricorda che con il citato DM 28 dicembre 2007 è stata ripartita tra le regioni e le province autonome una cifra complessiva di 543,9 milioni di euro²⁶ da destinare agli interventi prioritari e immediatamente realizzabili individuati sulla base degli elenchi trasmessi dalle regioni e province autonome. Gli interventi riguarderanno: 818 alloggi da acquistare (quasi 7% del totale), 2.229 alloggi (circa il 19% del totale) da destinare all'affitto, 7.282 (61,5% circa) alloggi da ristrutturare e 1.532 (12,5% circa) alloggi per nuove unità abitative.

Sono state altresì escluse le risorse già iscritte nei bilanci degli enti destinatari ed impegnate previste dall'art. 21-bis del citato decreto legge n. 159 del 2007 relative al rifinanziamento dei programmi innovativi in ambito urbano "Contratti di quartiere II", con le risorse originariamente destinate alla realizzazione di alcuni programmi straordinari di edilizia residenziale a favore dei dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata²⁷.

A tali risorse dovrebbero poi aggiungersi anche quelle derivanti dalle dismissioni degli immobili IACP (comma 3, lett. b).

Lo stesso comma 12 dispone, infine, che gli eventuali provvedimenti adottati in attuazione delle disposizioni legislative citate al primo periodo del presente comma, incompatibili con il presente articolo, restano privi di effetti e che, pertanto, le risorse di cui agli articoli 21, 21-bis e 41 del citato decreto-legge n. 159 del 2007, dovranno essere versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere iscritte sull'istituendo Fondo, negli importi corrispondenti agli effetti in termini di indebitamento netto previsti per ciascun anno in sede di iscrizione in bilancio delle risorse finanziarie di cui alle indicate autorizzazioni di spesa.

L'ultimo comma 13 reca una norma relativa al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione istituito dall'art. 11 della legge n. 431 del 1998. Ai fini del riparto del Fondo, viene introdotto, tra i requisiti minimi per

²⁵ Il programma riguarda i comuni di cui alla citata legge n. 9 ed è finalizzato al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi non assegnati di proprietà degli ex IACP o dei Comuni, all'acquisto e la locazione di alloggi e all'eventuale costruzione di nuovi alloggi. Destinatari prioritari del programma sono i soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della citata legge n. 9 del 2007, nonché le giovani coppie a basso reddito. Il programma straordinario di edilizia residenziale è diretto altresì a soddisfare il patrimonio alloggiativo individuato dalle regioni e province autonome sulla base di elenchi prioritari e immediatamente realizzabili, con particolare riferimento a quelli ricompresi nei piani straordinari di cui al citato art. 3 della legge n. 9 del 2007 e in relazione alle priorità definite nel tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative di cui all'art. 4 della medesima legge.

²⁶ Dall'importo complessivo di 550 milioni di euro sono state detratte le percentuali previste dall'art. 21, comma 4, del decreto legge n. 159/2007, per la costituzione ed il funzionamento dell'Osservatorio nazionale e degli Osservatori regionali sulle politiche abitative e per la copertura degli oneri derivanti dalla Convenzione da sottoscrivere ai sensi del comma 3 dello stesso art. 21 tra Ministero delle infrastrutture e la Cassa depositi e prestiti.

²⁷ L'art. 21-bis non indica, però, l'entità di tali risorse residue da utilizzare per il rifinanziamento dei Contratti di quartiere II. Si tratterebbe di 65 milioni, secondo il Sole 24 Ore del 21 settembre 2008.

beneficiare dei contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione, il possesso, per gli immigrati, del certificato storico di residenza da almeno 5 anni nel territorio regionale.

Si rammenta che il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione rappresenta il principale strumento previsto dalla normativa nazionale in materia di agevolazioni alle locazioni, in quanto le sue risorse sono utilizzate per la concessione di contributi integrativi a favore dei conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse per il pagamento dei canoni di locazione ed i cui requisiti minimi sono stati stabiliti dal DM 7 giugno 1999. La dotazione del Fondo viene quantificata ogni anno dalla legge finanziaria, mentre le singole Regioni ed i comuni possono mettere a disposizione ulteriori risorse. L'ultima ripartizione delle risorse del Fondo è stata disposta con il DM 3 settembre 2007, con il quale si è provveduto a ripartire, per l'anno 2007, tra le varie regioni uno stanziamento complessivo pari a circa 211 milioni di euro. La legge 24 dicembre 2007, n. 244 (finanziaria 2008) ha previsto una dotazione complessiva di 205,59 milioni di euro che non è stata ancora ripartita.

Ultimi dossier del Servizio Studi

70	Schede di lettura	Disegno di legge A.S. n. 1195 “Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia”
71	Schede di lettura	Disegno di legge A.S. n. 1197 “Conversione in legge del decreto-legge 10 novembre 2008, n. 180, recante disposizioni urgenti per il diritto allo studio, la valorizzazione del merito e la qualità del sistema universitario e della ricerca”
72	Dossier	Disegni di legge AA.SS. nn. 1209 e 1210 Finanziaria e Bilancio 2009. Profili di competenza della Commissione difesa
73	Dossier	Disegni di legge A.S. n. 1209 e A.S. n. 1210 Disegni di legge finanziaria e di bilancio per il 2009-2011 Parti di competenza della 7 ^a Commissione permanente Edizione provvisoria
74	Schede di lettura	Disegno di legge A.S. n. 1117 “Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione” Edizione provvisoria
75	Dossier	Disegni di legge AA.SS. nn. 1209 e 1210 Finanziaria e Bilancio 2009 Profili di competenza della 13a Commissione Edizione provvisoria
76	Dossier	“Documenti di bilancio 2009 Parti di interesse per l'8 ^a Commissione Lavori pubblici, comunicazioni”
77	Dossier	Disegni di legge AA.SS. nn. 1209 e 1210 Finanziaria e Bilancio 2009 Profili di competenza della Commissione esteri
78	Schede di lettura	Disegno di legge A.S. n. 1209 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2009)
79	Documentazione di base	La sicurezza degli edifici scolastici
80	Schede di lettura	Disegno di legge A.S. n. 1230 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 ottobre 2008, n. 155, recante misure urgenti per garantire la stabilità del sistema creditizio e la continuità nell'erogazione del credito alle imprese e ai consumatori, nell'attuale situazione di crisi dei mercati finanziari internazionali Edizione provvisoria
81	Dossier	Commissione parlamentare di inchiesta sul fenomeno della mafia e sulle altre associazioni criminali, anche straniere Dossier di inizio della XVI legislatura

Il testo del presente dossier è disponibile in formato elettronico PDF su Internet, all'indirizzo www.senato.it, seguendo il percorso: "Leggi e documenti - dossier di documentazione - Servizio Studi - Dossier".