



Lunedì 09/06/2014

Case popolari e locazioni in genere: le novità del decreto "piano casa" diventato legge

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

È diventato legge, con entrata in vigore il 28/5/2014, il decreto cosiddetto "piano casa" o "emergenza abitativa", con alcune novità in ambito di edilizia popolare e in generale di affitto.

Le norme sono eterogenee, tese alla riduzione del disagio abitativo, all'intervento in caso di difficoltà di pagamento dell'affitto (tramite il finanziamento di fondi comunali), all'ampliamento dell'offerta delle case popolari.

Per gli inquilini di case popolari diventa possibile esercitare il cosiddetto "rent to buy", ovvero riscattare l'immobile dopo 7 anni decurtando dal prezzo i canoni già pagati; vengono anche introdotti incentivi per chi intende invece acquistare la casa popolare dove vive. Dovrebbe inoltre partire un nuovo progetto di edilizia popolare con ampliamento della platea di beneficiari. Vengono anche definite nuove norme sull'occupazione abusiva degli immobili.

Dal lato fiscale, confermate sia l'abbassamento della cedolare secca per i contratti di affitto a canone concordato che le detrazioni fiscali per gli inquilini di case popolari a basso reddito.

Non è passata invece la proposta di inserire nella conversione in legge l'assimilazione delle case popolari con le "prime case" esenti IMU. Le case popolari quindi pagano l'IMU 2014 con applicazione delle detrazioni deliberate dal Comune per le case di abitazione (detrazione base di legge 200 euro).

RIFINANZIAMENTO DI "FONDI AFFITTI" COMUNALI

Viene rifinanziato il "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" con 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Il fondo, previsto dalla Legge 431/1998 (art.11), è relativo alle iniziative comunali riguardanti inquilini che hanno difficoltà a pagare l'affitto.

I comuni devono decidere come gestire i fondi di loro competenza (ripartiti a cura delle Regioni) e pubblicare entro il 30/9 di ogni anno un bando che definisca le modalità di accesso. Gli interessati, quindi, devono rivolgersi al proprio comune.

Rifinanziato anche il nuovo "fondo inquilini morosi", istituito presso il Min.infrastrutture e trasporti e destinato agli inquilini morosi incolpevoli, con dotazione di fondi a partire dal 2014 e fino al 2020. Come il precedente può essere utilizzato dai comuni ad alta tensione abitativa dove siano già stati attivati bandi per l'erogazione dei contributi in tal senso. L'erogazione deve avvenire in forme tali da assicurare la sanatoria della morosità.

Per la ripartizione dei fondi è atteso un decreto con il quale dovranno anche essere stabiliti i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che dovranno anche definire le condizioni di morosità incolpevole. Hanno priorità le regioni che abbiano emanato norme per la riduzione del disagio abitativo.

Anche per questo fondo gli interessati devono rivolgersi al proprio comune.

In ambedue i casi le norme di riferimento per il rifinanziamento (per il primo) e l'istituzione (per il secondo) sono contenute nel DI 102/2013 convertito nella Legge 124/2013, art.6 commi 4/5

VENDITA IMMOBILI PUBBLICI

Da Luglio 2014 dovrebbe prendere il via un progetto di vendita degli immobili pubblici di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali e degli istituti autonomi per le case popolari (IACP), con utilizzo



del ricavato per realizzare un programma straordinario di realizzazione o acquisto di nuovi edifici di edilizia residenziale e/o per intervenire su quella esistente.

Sarà possibile anche la vendita di alloggi in condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50%, nonché quelli inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica.

A tal fine è atteso, entro Giugno 2014, un decreto del Ministero dei trasporti che definisca tutte le modalità.
NUOVA EDILIZIA SOCIALE

Per ridurre il disagio abitativo di individui e famiglie svantaggiate il Governo decide di aumentare l'offerta di alloggi sociali in locazione, intervenendo anche su immobili già esistenti-tramite interventi di ristrutturazione, sostituzione, variazione della destinazione d'uso- con l'ottica di favorire il risparmio energetico e la rigenerazione di aree urbane (per esempio recuperando immobili abbandonati o fatiscenti).

Viene quindi lanciato un nuovo piano dove il concetto di alloggio sociale si allarga includendo, oltre agli alloggi riservati a individui e famiglie in condizioni svantaggiate anche i centri anti-violenza e le case di rifugio che ospitano donne nonché l'edilizia universitaria convenzionata e la locazione con patto di futura vendita per un periodo non inferiore a otto anni.

Il fine è anche quello di riservare una parte degli alloggi, in locazione temporanea, a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

A meno che non vi siano convenzioni già stipulate e vigenti, entro Agosto 2014 le Regioni dovranno definire:

- i requisiti di accesso e di permanenza negli alloggi sociali
- i parametri di regolamentazione dei canoni minimi e massimi
- i prezzi di cessione degli alloggi locati con patto di futura vendita
- la durata del vincolo di destinazione d'uso, ferma restando la durata minima di 15 anni per gli alloggi concessi in locazione e di otto anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.

I Comuni a loro volta dovranno approvare progetti specifici integrando i propri regolamenti edilizi.

Lo Stato da parte sua destina a questi progetti dei fondi

CONTRIBUTI PER L'ACQUISTO DI CASE POPOLARI DA PARTE DEGLI INQUILINI

Presso il Ministero dei trasporti viene istituito un fondo di 18,9 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2020 per contribuire all'acquisto agevolato, da parte degli inquilini, degli alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari (IACP).

Ai contributi hanno accesso anche i soci assegnatari di alloggi di cooperative edilizie a proprietà indivisa per l'acquisto dell'alloggio posto in vendita a seguito di procedure concorsuali.

I contributi sono erogati in conto interessi su finanziamenti accessi per l'acquisto.

Occorre un decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che ne definisca le modalità di fruizione.

RECUPERO ALLOGGI POPOLARI con ASSEGNAZIONE A CATEGORIE DISAGIATE

Un prossimo decreto ministeriale (entro Luglio 2014) dovrà delineare un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli IACP sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta (vuoti) sia tramite manutenzione straordinaria di alloggi



anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico e sismico.

Al programma è abbinata l'istituzione di un fondo apposito con tetti di spesa di 5 milioni di euro per il 2014, 20 milioni per il 2015 e 2016, 22,9 milioni per il 2017. I fondi sono ripartiti tra le Regioni che poi provvedono a assegnarli ai comuni e agli IACP.

Gli alloggi recuperati poi dovranno essere assegnati con priorità ai soggetti con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra 65enni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66% purchè non in possesso di altra abitazione adeguata e a condizione che siano regolarmente collocati nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi popolari.

OCCUPAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILI

Per chi occupa abusivamente un immobile senza titolo (proprietà o altro diritto di godimento, affitto, etc.) diventa impossibile chiedere la residenza e l'allacciamento ai pubblici servizi (telefono fisso, luce, gas, acqua), e tutti gli atti emessi in violazione a questo divieto diventano nulli per effetto di legge.

Chi occupa abusivamente un alloggio di edilizia residenziale pubblica non può inoltre partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi dello stesso tipo per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva.

DATI RELATIVI AL TITOLO DI POSSESSO SU TUTTI I NUOVI CONTRATTI PER PUBBLICI SERVIZI

Dal 28/5/2014 tutti i nuovi contratti per pubblici servizi devono riportare, oltre ai dati identificativi del richiedente, il titolo che questi può vantare riguardo la proprietà o comunque la reale detenzione dell'unità immobiliare per la quale viene chiesta la fornitura.

A tal scopo i richiedenti devono fornire al gestore del servizio documentazione che provi l'esistenza di tale titolo (contratto di compravendita, contratto di affitto, atto che certifichi l'acquisizione di altri diritti come usufrutto, diritto di abitazione, etc.) o al limite un'autocertificazione.

Nel caso in cui il richiedente sia diverso dal proprietario o inquilino o altro avente titolo, e comunque abiti nell'unità immobiliare per la quale viene chiesto il servizio, costituisce a nostro avviso valido titolo anche solo la delega (scritta) di chi il titolo ce l'ha.

Le nuove disposizioni si applicano anche in caso di voltura o rinnovo. In caso di violazione i contratti non nulli per legge.

Come si vede si tratta di una novità piuttosto rilevante, considerato che fino ad oggi i gestori di servizi pubblici non erano obbligati a fare alcuna verifica, se non per propria cautela, riguardo al titolo di "possesto" di chi chiedeva le attivazioni.

Viene quindi "ufficializzato" e concretizzato un principio -pur già esistente- che permette al proprietario o inquilino di ottenere l'annullamento di contratti attivati indebitamente da altri, anche se conviventi, non autorizzati.

Dopo l'introduzione di questa norma dovrebbero essere direttamente i gestori ad impedire le indebite attivazioni.

VALIDI FINO A TUTTO IL 2015 I CONTRATTI DI AFFITTO "EMERSI" DAL NERO CON ATTRIBUZIONE DI DURATA E CANONE CONVENZIONALE

Per chi ha fatto "emergere" un contratto di affitto a nero auto-denunciandolo all'Agenzia delle entrate con attribuzione della durata convenzionale di quattro anni e canone al triplo della rendita catastale (ai sensi del



D.lgs.23/2011 art.3 comma 8), gli effetti giuridici del titolo acquisito durano fino al 31/12/2015.

Questa disposizione è stata emanata per tutelare chi era rimasto in sospeso dopo la sentenza della Corte Costituzionale che ha bocciato il D.lgs.23/2011 e fa salvi i diritti di tali inquilini anche rispetto alle nuove norme sull'occupazione abusiva già illustrate.

DETRAZIONI IRFEF PER INQUILINI DI CASE POPOLARI

Per il triennio 2014/2016 gli inquilini di contratti di locazione di case popolari adibite ad abitazione principale possono fruire della detrazione fiscale, applicata in sede di dichiarazione dei redditi, di:

- 900 euro, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

- 450 euro, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

RISCATTO DELLE CASE POPOLARI DOPO SETTE ANNI DI LOCAZIONE (Rent to buy)

I nuovi contratti (convenzioni) che disciplinano le locazioni degli alloggi sociali possono prevedere la possibilità di riscattare l'unità immobiliare non prima però che siano decorsi sette anni dall'inizio della locazione.

Il riscatto può essere esercitato da inquilini privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze familiari; chi lo esercita non può poi rivendere l'immobile prima di cinque anni.

Le condizioni economiche del riscatto sono fissate dal contratto (convenzione) che disciplina la locazione. I canoni di locazione possono comunque essere imputati in conto del prezzo di acquisto. Attenzione, però. Per l'applicazione di questa novità è atteso un decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

RIDUZIONE CEDOLARE SECCA PER CONTRATTI AFFITTO A CANONE CONCORDATO

Per il quadriennio 2014/2017 l'aliquota della cedolare secca sui contratti di affitto a canone concordato di immobili posti nei comuni ad alta tensione abitativa passa dal 15% al 10%.

La stessa aliquota ridotta può essere applicata anche ai contratti di affitto a canone concordato per immobili posti nei comuni dove è stato dichiarato lo stato di emergenza per il verificarsi di calamità naturali o connesse all'attività dell'uomo (art.2 comma 1 lettera c Legge 225/1992).

La cedolare secca, in generale, può anche essere applicata per le unità immobiliari locali alle cooperative edilizie o ad enti senza scopo di lucro, purché sub-locate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- DI 47/2014 convertito nella Legge 80/2014 Art.3/4/5/7/8/9/10
di Rita Sabelli

Fonte: www.aduc.it