DPEF 2008-2012

Allegato D

Documento finale del tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative

28 giugno 2007

INDICE

0. PREMESSA **1**

1. INQUADRAMENTO GENERALE **1**

1.1. *Dati statistici* *2*
1.2. *La legge 9 dicembre 1998, n. 431 (riforma delle locazioni)* *3*
1.3. *La legge 8 febbraio 2007, n. 9* *4*
1.4 *Il Fondo Nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione* *4*

2. PRIORITA' DI INTERVENTO **5**

3. LINEE GUIDA PER LA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA NAZIONALE **6**

a. *Obiettivi ed indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale* *7*
b.1 *Proposte normative in materia fiscale* *8*
b.2. *Proposte per la normalizzazione del mercato immobiliare* *9*
c *Individuazione di misure per la cooperazione istituzionale* *10*
d *Stima delle risorse finanziarie per l'attuazione del programma nazionale* *10*

4. CRITICITA' **11**

0. PREMESSA

Il presente documento costituisce una descrizione sintetica e per quanto possibile, esaustiva, delle le tematiche affrontate nel corso dei lavori del Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative istituito ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9.

Il Tavolo ritiene che le questioni e i temi di seguito elencati debbano far parte – al fine di una rapida e concreta attuazione – di uno o più provvedimenti legislativi o regolamentari.

In relazione alle indicazioni emerse dal Tavolo di concertazione, il Ministro delle infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, dell'economia e delle finanze, per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia, d'intesa con la Conferenza unificata, predisporrà, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della citata legge 9/2007, il programma nazionale da trasmettere alle Camere per l'espressione del parere da parte delle competenti Commissioni parlamentari.

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Nell'assetto istituzionale delineato, sul finire degli anni '90, dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, le competenze in materia di edilizia residenziale pubblica sono state demandate alla Regioni.

Lo stesso decreto leg.vo 112/98 ha stabilito, in ogni caso, che spetta allo Stato la definizione dei livelli minimi del servizio abitativo, nonché degli standard di qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Quasi contemporaneamente (31 dicembre 1998) è venuto a cessare il prelievo ex Gescal che ha garantito al comparto dell'edilizia residenziale pubblica un flusso finanziario costante nell'acquisizione e consistente nell'entità (3-4 mila miliardi di vecchie lire l'anno). Si tratta di investimenti che per il periodo 1978-1998 ammontano, complessivamente, ad oltre 66 mila miliardi.

In tale contesto è intervenuta poi la riforma del Titolo V della Parte II della Costituzione (legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3) che non ha cambiato la consistenza di una materia essenzialmente composita che si articola essenzialmente in tre fasi (urbanistica; programmazione e realizzazione; gestione).

Materia che, pur non essendo espressamente ricompresa né tra quelle di competenza esclusiva dello Stato (art. 117, secondo comma) né tra quelle a legislazione concorrente (art. 117, terzo comma) non può essere, in ogni caso, per intero, ricondotta alla potestà legislativa residuale delle Regioni ai sensi del quarto comma del medesimo art. 117.

In tal senso rinviene la recente sentenza della Corte costituzionale (n. 94 del 7 marzo 2007) che, nel dichiarare l'illegittimità costituzionale dei commi 597, 598, 599 e 600 dell'articolo 1 della legge finanziaria 2006 (concernenti disposizioni riferibili alla gestione del patrimonio e.r.p) ha svolto alcune specifiche osservazioni tese a focalizzare i termini esatti delle competenze dello Stato e delle Regioni sulla materia dell'edilizia residenziale pubblica.

La Corte, nel confermare che dopo la riforma del Titolo V la materia che qui interessa continua a possedere quel carattere di "trasversalità" (comune ad altre materie non classificabili in base all'articolo 117), giunge a far osservare come, nel nuovo assetto costituzionale, l'edilizia residenziale pubblica si estenda su tre livelli normativi.

Il primo concerne la determinazione dell'offerta minima di alloggi destinati a soddisfare le esigenze dei ceti meno abbienti. Tale determinazione, che rientra nella competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lettera *m)*, riguarda la fissazione di principi che volgano a garantire i livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il secondo livello normativo (programmazione di interventi e.r.p.) ricade nella materia a legislazione concorrente "governo del territorio" (*cfr.* sentenza Corte costituzionale 451/2006) mentre il terzo livello normativo (gestione del patrimonio e.r.p.) compete alla potestà legislativa delle regioni ai sensi del quarto comma dell'articolo 117.

E' stato utile il richiamo al quadro delle competenze perché è giunto il momento che i diversi attori istituzionali cooperino assiduamente e proficuamente per portare a soluzione tematiche di grande valenza sociale ed economica.

1.1. Dati statistici

Nonostante i dati ufficiali (Istat 2005) segnalino come in Italia il rapporto abitazioni/famiglie sia superiore a 1,2 (ovvero 28,3 milioni di abitazioni contro 22,8 milioni di famiglie) permangono per alcune categorie sociali – particolarmente gravi in alcune aree metropolitane - situazioni di grave disagio abitativo che riguardano categorie di cittadini a basso reddito o svantaggiate per vari motivi (anziani, immigrati,disabili, persone che vivono da sole o con figli in età prescolare, ecc.).

Un altro dato sta ad evidenziare, inoltre, la particolarità della situazione italiana: a fronte di un costante aumento del numero delle famiglie che vivono in un alloggio di proprietà (ormai superiore all'80 per cento del totale), la condizione degli inquilini delle categorie sociali più svantaggiate permane critica. Il totale delle famiglie in affitto (4,3 milioni) risulta pari a circa il 19% del totale.

In sostanza nelle abitazioni in locazione si trovano, in misura prevalente, nuclei familiari a basso reddito ed anziani. E la maggior parte dei nuclei familiari a basso reddito non gode di un'abitazione pubblica, ma vive in affitto in abitazioni di proprietà privata.

Alcune recenti ricerche segnalano che il 75% delle famiglie in affitto ha redditi inferiori a 20.000 euro trovandosi spesso a sopportare, soprattutto nei comuni metropolitani, un canone di locazione che incide per circa il 50% sul reddito.

E ancora: in Italia patrimonio di edilizia residenziale pubblica rappresenta soltanto il 6% dell'intero patrimonio residenziale. Inoltre, le famiglie nel triennio 2001- 2004 sono aumentate di 1,5 milioni; i giovani tra i 25 e i 34 anni sono 8,4 milioni di cui oltre il 40% vive ancora con i genitori; gli immigrati sono oltre 3 milioni.

Sono questi, unitamente all'esaurirsi, come sopra detto, del canale di finanziamento Gescal – i dati da cui partire per dare attuazione agli adempimenti previsti dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9 e per procedere ad un riposizionamento degli strumenti di solidarietà in campo abitativo.

Alle politiche abitative va riconosciuta una priorità nazionale. Le trasformazioni economiche e sociali in atto fanno emergere nuovi fabbisogni e nuove e più diffuse forme di disagio abitativo presenti soprattutto nelle grandi concentrazioni urbane. La specializzazione della domanda abitativa dovuta alla trasformazione delle strutture familiari, ai fenomeni migratori, alla povertà e marginalità urbana, ai lavoratori atipici, agli anziani, agli studenti fuori sede, comporta l'adozione di politiche abitative sempre più mirate.

Con l'esaurirsi dei finanziamenti provenienti dalla ritenute Gescal è venuta a mancare la fonte finanziaria a cui ha fatto riferimento, da venti anni a questa parte, la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica che ha garantito un flusso finanziario annuale ripartito tra le regioni. Per il futuro dovranno individuarsi nuovi canali di alimentazione del comparto dell'edilizia residenziale attivando gli strumenti più idonei, tenendo peraltro conto della nuova configurazione con cui si caratterizza, nei diversi contesti territoriali, la domanda abitativa proveniente da segmenti di utenza diversificati.

1.2. La legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Riforma delle locazioni)

La normativa del comparto delle locazioni ad uso abitativo introdotta dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 non ha compiutamente esplicitato gli effetti auspicati per quanto riguarda l'allargamento dell'offerta di abitazioni in locazione a valori compatibili con i possessori di redditi medio-bassi.

Al riguardo determinante è stato il verificarsi di un forte squilibrio tra la crescita dei valori immobiliari e di quella dei redditi da lavoro dipendente e da pensione.

In questo contesto, il mercato delle locazioni permane tuttora asfittico. Tali condizioni si rinvengono soprattutto nei comuni metropolitani, ma sono comunque diffuse in tutti i comuni di medie e grandi dimensioni.

Alla legge 431, che evidentemente rappresenta un equilibrio sempre difficile da raggiungere tra interessi contrapposti, vanno introdotti opportuni correttivi. Vi è necessità, in particolare, di sostenere ulteriormente il canale agevolato incrementando, da un lato, gli incentivi a favore dei proprietari che intendono utilizzare questa modalità di stipula contrattuale rispetto al canale libero e, all'altro, consentendo agli inquilini di portare in detrazione dai redditi il canone corrisposto.

1.3 Il Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione

Il Fondo nazionale previsto dall'articolo 11 della legge 431/98 ha consentito l'erogazione - a favore di inquilini in possesso di determinati requisiti - di un contributo per il pagamento dell'affitto, in relazione all'incidenza del canone sul reddito familiare, per un alloggio da reperire sul libero mercato.

Dal 1999 ad oggi il Fondo ha erogato complessivamente oltre 4000 miliardi di vecchie lire. La dotazione del Fondo nazionale per il 2007 è pari a 210 milioni di euro e consente solo un parziale soddisfacimento della domanda espressa dagli aventi titolo.

Si ravvisa, pertanto, la necessità di prevedere un consistente incremento della dotazione annuale del Fondo al fine di poter meglio rispondere al crescente fabbisogno accertato nelle singole regioni.

1.4. La legge 8 febbraio 2007, n. 9

La legge 8 febbraio 2007, n. 9 recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie deboli" intende evidenziare la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politica abitativa con particolare riferimento alle categorie sociali deboli.

Si tratta della prima occasione, dopo alcuni anni, di impegno comune che vede le istituzioni centrali, regionali e locali confrontarsi insieme agli operatori del settore e alle organizzazioni sindacali, per individuare le risorse e gli strumenti finanziari, fiscali, normativi necessari alle nuove politiche abitative da avviare nel paese e nelle singole regioni**.**

Per trovare soluzioni efficaci per la riduzione del disagio abitativo è necessario che gli enti locali orientino le risorse che si renderanno disponibili per il programma straordinario di cui all'articolo 3 alla realizzazione di interventi o progetti speciali caratterizzati da rapidità attuativa e da una forte fattibilità tecnica e amministrativa privilegiando, prioritariamente, ove possibile, interventi di recupero del patrimonio edilizio già esistente e non occupato.

Il programma nazionale previsto dalla legge 9/2007 dovrà assumere, pertanto, come obiettivo fondamentale quello di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo. Questo potrà avvenire mediante l'individuazione di obiettivi e di indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale, tra cui assume valore determinante sia l'incremento dello stock di alloggi pubblici di edilizia sovvenzionata - che nel nostro paese risulta fortemente sottodimensionato rispetto al reale fabbisogno - che di quello privato a canoni accessibili alle categorie più disagiate sul mercato della locazione, sia la predisposizione di programmi d'intervento dei soggetti privati che tradizionalmente operano nel comparto dell'edilizia residenziale quali imprese, consorzi, cooperative di abitazione.

Il programma nazionale dovrà, sostanzialmente, costituire una cornice di riferimento per la programmazione regionale, indicando gli indirizzi e gli obiettivi di carattere generale necessari per dare risposte alle problematiche comunque presenti nel paese. I programmi regionali – da costruire con modalità innovative potendo contare su un pluralità di nuovi strumenti di natura finanziaria, fiscale, urbanistica e patrimoniale e definiti a partire dalle risorse effettivamente disponibili di carattere statale, regionale o comunale e dai piani di intervento elaborati dai comuni - avranno il compito di individuare puntualmente i bisogni specifici di ogni territorio e le tipologie di interventi necessarie per risolverli, valorizzando la progettualità degli enti locali e degli operatori accreditati**.**

Dovranno essere previsti a tutti i livelli istituzionali scadenze certe di predisposizione dei programmi e dei piani prevedendo, altresì, l'esercizio del potere sostitutivo nei confronti di chi non adempie agli obblighi programmazione.

In ogni caso la nuova programmazione nazionale deve assumere a riferimento la definizione di alloggio sociale da rendere ai sensi dell'articolo 117, comma 2, lettera *m)* della Costituzione e ai sensi dell'articolo 5 della legge n.9/2007 considerando "alloggio sociale" quell'immobile adibito ad uso abitativo che svolge una funzione di interesse generale.

2. PRIORITA' DI INTERVENTO

Il Tavolo, in considerazione che la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante " Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" rinvia al 15 ottobre 2007 la sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione nei confronti di particolari categorie sociali disagiate, ritiene necessario individuare azioni e misure prioritarie di intervento che possano dare prime, seppure parziali, riposte all'emergenza abitativa presente nel nostro Paese anche ai fini di favorire il passaggio da casa a casa previsto dalla richiamata legge.

Gli interventi da adottare, utilizzando le risorse finanziarie che potranno essere rese disponibili ai vari livelli sono i seguenti.

- Utilizzare le risorse rese disponibili dal comma 1154 della legge finanziaria 2007, pari a 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009, per la realizzazione dei piani straordinari predisposti dai comuni ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 9/2007 nonché per l'acquisto, il recupero e la locazione di alloggi da destinare al sistema dell'edilizia residenziale pubblica.

- Recuperare e adattare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica non assegnabile perché inadeguato sul piano della dimensione, dei servizi o degli impianti. Il recupero va effettuato nell'arco di sei mesi facendo ricorso a meccanismi di accelerazione anche per quanto riguarda le procedure di appalto

assicurando l'immediata assegnazione degli alloggi recuperati per fornire una risposta immediata alle famiglie degli sfrattati e per prevenire, al contempo, il fenomeno delle occupazioni abusive.

- Finanziamento dei programmi regionali e sperimentali immediatamente cantierabili tra cui "20.000 alloggi in affitto" e "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000" definanziati con il decreto cosiddetto"taglia-spese".
- Consentire l'immediato utilizzo per edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata di quota parte del consistente patrimonio demaniale, soprattutto militare. La riconversione dei beni immobili di proprietà statale dovrà essere attuata mediante procedure speciali e accordi specifici tra Ministero della Difesa, Agenzia del demanio ed enti locali. Gli interventi realizzati potranno favorire anche i processi di recupero e riqualificazione di parti significative di contesti urbani attualmente degradati.
- Aumentare la dotazione di alloggi sociali nelle Regioni del Sud utilizzando quota dello stanziamento di 50 milioni di euro ciascuno degli anni 2008 e 2009 per le "zone franche" di cui all' articolo 1, comma 340 della legge finanziaria 2007 e dal coinvolgimento delle risorse private. Questi fondi sono infatti destinati dalla legge a interventi di recupero urbano, di aree e quartieri degradati.

3. LINEE GUIDA PER LA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA NAZIONALE

Il Tavolo, tenuto conto delle posizioni emerse nel corso dei lavori e nel riconoscere la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politica abitativa con particolare riferimento alle categorie sociali deboli ritiene che il programma nazionale assuma – in relazione a ciascuno degli ambiti indicati indicati alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 9/2007 - i contenuti gli obiettivi di carattere generale di seguito indicati.

In ogni caso, premessa per qualsiasi tipo di intervento e di ipotesi di nuova programmazione, è la definizione di alloggio sociale prevista dall'art. 5 della legge 9/07, al fine non solo di attuare gli interventi programmati senza incorrere in procedure di infrazione a livello europeo, ma anche dare nuova efficienza al settore favorendo la partecipazione di nuovi soggetti capaci di attivare risorse, professionalità e nuove energie.

La materia dell'edilizia residenziale sociale – da considerare come parte essenziale del sistema del welfare - deve essere definita come di interesse generale diversamente articolata tra "Servizio di interesse generale" e "Servizio di interesse economico generale" che – fermo restando l'intervento diretto in materia di edilizia in edilizia sovvenzionata - soddisfi il diritto all'abitazione anche con nuovi modelli di finanziamento e con attori che gestiscano le politiche abitative secondo criteri e modalità innovative rispetto a quelle tradizionalmente utilizzate. La finalità perseguita è quella di incrementare in maniera consistente sia lo stock di alloggi

disponibili sul mercato della locazione a canone agevolato sia lo stock alloggi in proprietà per particolari categorie sociali di che lo stock di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In tale contesto assume carattere di priorità la definizione dei livelli essenziali, da parte dello Stato, delle prestazioni in materia di welfare con riferimento al servizio abitativo.

a) obiettivi ed indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale.

- Nella futura programmazione regionale va introdotto il nuovo concetto di "edilizia residenziale sociale" che include quello fino ad oggi utilizzato di edilizia residenziale pubblica. La nuova prospettiva dovrebbe portare a ricomprendere il fabbisogno abitativo nell'insieme delle istanze delle categorie sociali svantaggiate che devono necessariamente trovare una risposta.
- Destinare una quota significativa delle risorse pubbliche disponibili all'incremento nonché alla manutenzione del patrimonio residenziale e degli annessi servizi di proprietà pubblica ed alla realizzazione di alloggi privati da destinare anche alla locazione permanente a canone agevolato.
- Individuare modalità che consentano agli enti locali una rapida immissione nel patrimonio degli stessi di nuovi alloggi da destinare all'edilizia abitativa sociale prevedendo, ad esempio, che il pagamento degli oneri concessori per il rilascio dei titoli abilitativi dovuti dai soggetti attuatori privati di edilizia residenziale, possa essere soddisfatto mediante il trasferimento al patrimonio degli enti locali in cui ricadono gli interventi, di quota parte degli alloggi realizzati di valore pari al corrispettivo degli oneri concessori dovuti.
- Agevolare, mediante cessione gratuita delle aree necessarie, interventi costruttivi di edilizia residenziale sovvenzionata ed altri interventi in relazione ai quali i soggetti attuatori si obblighino alla locazione permanente a canone agevolato delle unità abitative realizzate e a fronte di predeterminate modalità di utilizzo degli alloggi realizzati e d individuazione dei soggetti destinatari.
- Favorire il recupero dei centri storici e degli ambiti urbani degradati ai fini residenziali nell'ambito di politiche più generali di rivitalizzazione urbana. E ciò al fine di ricercare soluzioni al fabbisogno abitativo prioritariamente all'interno del riuso del patrimonio edilizio esistente incardinando la realizzazione di residenze a canone sociale e/o agevolato ai progetti di risanamento e di recupero di quartieri degradati e di aree e edifici dismessi.
- Promuovere programmi da parte di aziende in aree a forte espansione occupazionale , anche mediante l'applicazione di oneri concessori ridotti, per la realizzazione, l'acquisto o il recupero di alloggi da affittare a canone agevolato ai propri dipendenti, con la possibilità di detrarre fiscalmente i costi sostenuti.
- Realizzare interventi o progetti speciali di interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata anche mediante cambi di destinazione d'uso caratterizzati, comunque, da rapidità attuativa e da una forte fattibilità tecnica e amministrativa privilegiando, prioritariamente, ove possibile, interventi di recupero del

patrimonio edilizio già esistente e non occupato e programmi di acquisizione alloggi. Per progetti speciali possono essere intesi, ad esempio, quelle operazioni – recentemente praticate negli accordi programma sottoscritti per l'utilizzo delle risorse assegnate dal D.M. 16 marzo 2006 ai 14 comuni metropolitani - finalizzate alla riduzione del disagio abitativo che prevedono la compresenza di una pluralità di interventi (recupero, nuova costruzione, acquisto, affitto) anche facendo ricorso a soggetti promotori e coordinatori degli interventi quali Agenzie comunali.

- Considerare l'edilizia residenziale pubblica ed eventualmente l'intera edilizia sociale parte aggiuntiva degli standard urbanistici da assicurare come dotazione di servizi generali da garantire in rapporto ad ogni utente da insediare nel caso di nuove urbanizzazioni o trasformazioni urbane da soddisfarsi tramite cessione gratuita di aree o alloggi.
- Promuovere le Agenzie per l'affitto come "moduli organizzativi" di livello comunale che possano favorire l'accesso al mercato della locazione alle famiglie in condizioni di emergenza abitativa e che svolgano un ruolo di "garante" offrendo speciali garanzie ai proprietari degli immobili che locano a soggetti individuati dai comuni.
- Introdurre forme di programmazione e di rendicontazione degli investimenti in analogia a quelle adottate per la programmazione e la gestione dei fondi comunitari.

b.1) Proposte normative in materia fiscale.

Il Tavolo, tenuto conto delle posizioni emerse nel corso dei lavori, formula un insieme di indicazioni in materia fiscale all'interno delle quali individuare possibili misure che contribuiscano alla riduzione del disagio abitativo.

- Aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato mediante una ridefinizione della fiscalità immobiliare che comporti maggiori agevolazioni per i proprietari che affittano secondo le modalità del canale agevolato della legge 431/98 unitamente a benefici fiscali a favore degli inquilini. In particolare le misure da prevedere sono:

  - estendere a tutto il territorio nazionale la possibilità di stipulare i contratti secondo le modalità di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98;

  - innalzare dal 30 al 50% la detrazione aggiuntiva per i redditi dei proprietari che affittano a canone concordato;

  - azzeramento dell'Ici per gli immobili affittati a canone concordato;

  - rendere deducibili dal reddito i canoni di affitto corrisposti dagli inquilini con particolare attenzione agli eventuali effetti sugli inquilini incapienti che non riescono a godere in tutto o in parte dei benefici fiscali;

  - considerare beni strumentali, anche ai fini fiscali, gli alloggi di imprese e cooperative di abitazione destinati alla locazione a canoni agevolati o concordati".

- Eliminazione del carico fiscale gravante sulle operazioni attuate dagli enti locali relativamente al patrimonio di edilizia residenziale sovvenzionata e l'eliminazione dell'Ici gravante sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ma garantendo compensazioni statali.
- Ridurre le imposte sulle compravendite della prima casa e i costi di intermediazione.
- Trasferire ai comuni il gettito derivante dall'imposta di registro sui contratti di affitto.
- Richiedere forme di pagamento dei canoni di locazione attraverso bonifico o assegno bancario ai fini della riduzione dell'evasione fiscale.
- Rendere permanenti le attuali agevolazioni fiscali (36%) sulle ristrutturazioni edilizie innalzandole fino al 50% nei casi di consolidamento statico e adeguamento alla normativa sismica e di adeguamento ai fini dell'accessibilità e della sicurezza degli alloggi di proprietà degli anziani a basso reddito. Le agevolazioni vanno estese anche al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, anche in situazioni di regime condominale. In ogni caso, qualora il proprietario assuma l'obbligo di destinare l'alloggio ristrutturato alla locazione a canone agevolato occorre prevedere l'innalzamento della detrazione anche fino al 50% dei costi sostenuti.

b.2) Proposte per la normalizzazione del mercato immobiliare.

- Creare opportunità per realizzare interventi in locazione permanente o a lungo termine, utilizzando anche strumenti innovativi, che sappiano attrarre investitori privati e istituzionali in una nuova politica di Welfare abitativo.
- Impegnare il Ministero dell'economia ad acquisire i dati quantitativi e qualitativi sul patrimonio degli enti previdenziali, delle Poste e di RFI e società collegate e a tutti gli enti che fruiscono di sovvenzioni statali.
- Impegnare le Regioni e gli enti locali ad acquisire dati quantitativi e qualitativi degli alloggi di proprietà pubblica anche ai fini della costituzione della banca dati dell'Osservatorio della condizione abitativa.
- Attribuire ai Comuni il diritto di prelazione in ogni fase del processo di vendita del patrimonio degli enti previdenziali favorendo l'acquisto da parte dei comuni con modalità di acquisizione analoghe a quelle offerte agli inquilini.
- Intervenire con procedure accelerate in modo che siano conferiti poteri speciali ai Sindaci per l'attuazione dei provvedimenti autorizzativi esclusivamente per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica in presenza di situazioni di emergenza abitativa (fermo restando le tutele).
- Avviare una riflessione sui diversi modi per raggiungere l'equilibrio economico nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per verificare la conciliabilità di tale equilibrio con l'insostituibile funzione di solidarietà sociale degli enti a tale scopo costituiti.

- Prevedere un regime fiscale agevolato per la costituzione e le attività dei Fondi immobiliari etici il cui oggetto prevalente sia costituito dall'offerta di alloggi sociali (in analogia a quanto è stato previsto per le Siiq).

c) Individuazione di misure per la cooperazione istituzionale.

Il Tavolo ritiene che il rilancio delle politiche abitative deve essere accompagnato dall'effettivo avvio dell' Osservatorio nazionale delle politiche abitative da mettere in rete con gli Osservatori regionali e di altri soggetti interessati. L'Osservatorio va inteso come strumento di "sostegno tecnico" alla formazione delle politiche abitative ed urbane, che oltre ad effettuare la raccolta dei dati e la sistematizzazione delle informazioni relative al comparto acquisite in ambiti locali, permetta l'aggiornamento di quei parametri in grado di descrivere la condizione abitativa ed urbana. E', naturalmente, essenziale assicurarne l'adeguamento finanziamento.

L'Osservatorio deve offrire un sistema di conoscenze - anche costituendo una "Banca dati degli alloggi e degli utenti" - in grado di orientare la programmazione delle risorse in relazione alle diverse specificità territoriali e ad aspetti di disagio abitativo provenienti da particolari segmenti sociali, in relazione ai quali andranno attivati speciali forme organizzative (focus).

Si ravvisa anche la necessità di costituire Osservatori comunali sul mercato dell'affitto prevedendo anche l'attivazione di Commissioni per la conciliazione del contenzioso.

Si ritiene inoltre che il Tavolo di concertazione non debba esaurirsi con l'assolvimento della funzione assegnata dalla legge 9/2007. Il Tavolo deve rappresentare non solo il momento del confronto con tutti i soggetti protagonisti nel settore dell'abitazione per il varo del programma nazionale previsto ma può e deve costituire uno strumento ordinario a cui affidare il compito di elaborazione di proposte concernenti le politiche abitative attraverso un dialogo continuo e permanente con le parti interessate.

d) Stima delle risorse finanziarie per l'attuazione del programma nazionale.

Il Tavolo ritiene prioritario che si giunga a finanziare in modo consistente il nuovo piano di edilizia residenziale realizzando un piano nazionale finalizzato all'offerta in locazione per le famiglie più bisognose con annualità di finanziamento certe da prevedere nella legge finanziaria essendo cessato il prelievo ex Gescal che aveva garantito al comparto dell'edilizia residenziale pubblica un flusso finanziario costante nell'acquisizione e consistente nell'entità (oltre 3000 miliardi di vecchie lire l'anno).

- Occorre pertanto destinare in misura certa una parte del bilancio statale alle politiche abitative, che consenta a Regioni e Comuni di programmare con continuità. Tali risorse dovranno avere carattere di volano per determinare all'interno dei programmi regionali la necessaria attivazione di risorse locali

(regionali, comunali, private e comunitarie) che insieme concorrano a sviluppare un'offerta pluriennale di alloggi sociali.

- Il dimensionamento dell'impegno finanziario – sostitutivo del canale di finanziamento ex Gescal - si deve attestare tra 1,2 miliardi di euro/anno e 1,5 miliardi di euro/anno.
- Possono essere, inoltre, attivati nuovi strumenti finanziari quali, in particolare, i Fondi immobiliari etici. Tali fondi possono essere sostenuti da risorse pubbliche e private, fondazioni bancarie.
- Considerare la possibilità di utilizzare, per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale all'interno di programmi di riqualificazione urbana, finanziamenti di natura straordinaria quali quelli attribuiti alle Regioni con la programmazione del F.A.S.
- Incrementare ad almeno 500 milioni di euro la dotazione annuale del Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione che eroga a favore di inquilini in possesso di determinati requisiti un contributo per il pagamento dell'affitto, in relazione all'incidenza del canone sul reddito familiare, per un alloggio da reperire sul libero mercato.

4. CRITICITA'

Si riportano di seguito le tematiche e le questioni in relazione al quale duranti i lavori del Tavolo sono state registrate posizioni differenziate e sulle quali occorrerà procedere ad ulteriori approfondimenti. E ciò anche in relazione alla necessità di conoscere le risorse che effettivamente potranno essere destinate al comparto dell'edilizia residenziale.

Ici

Sull'ipotesi di riduzione o abbattimento dell'Ici sulla prima casa, si pone il problema che vengano individuate adeguate compensazioni statali a favore dei comuni. Permangono, in ogni caso, diversi orientamenti riguardo ad una estensione generalizzata del beneficio ovvero solo nei confronti dei possessori di prima ed unica casa e alle caratteristiche di reddito.

Revisione degli estimi catastali

La revisione degli estimi catastali è indicata da alcune parti come la possibile fonte di copertura per procedere alla riduzione fino all'abbattimento dell'Ici sulla prima casa. La revisione degli estimi catastali – se basata su un Catasto di natura esclusivamente patrimoniale - non è condivisa.

Cedolare secca

E' stata avanzata l'ipotesi di introduzione di un'aliquota ridotta (cedolare secca) al 20% sui redditi da locazione seppure in presenza di posizioni orientate alla finalizzazione della misura alle sole locazioni a canone concordato ovvero anche a quelle offerte a libero mercato.

Imposta di scopo

Si registra la richiesta di introdurre una "imposta di scopo" per finanziare la realizzazione di edilizia residenziale pubblica a canone sociale- in analogia a quanto prevista dalla legge finanziaria 2007 per la realizzazione di opere pubbliche.

Depositi cauzionali

E' stata avanzata l'ipotesi di utilizzare i depositi cauzionali dei contratti di affitto per realizzare un Fondo di rotazione per il rilancio del mercato dell'affitto a canone concordato.

Dismissione patrimonio e.r.p.

Da alcune parti viene proposta , al fine di non ridurre ulteriormente la consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di sospendere i processi di dismissione in corso.

Qualificazione soggetti gestori

E'stata prospettata l'introduzione di rigorosi criteri di accreditamento sia per i soggetti gestori di alloggi di proprietà pubblica sia per la selezione di soggetti attuatori di programmi di alloggi privati sostenuti da incentivi pubblici.

Disincentivi fiscali al canale "libero"

Registrazione dei provvedimenti di convalida degli sfratti

Revisione dei criteri di assegnazione e di permanenza per gli alloggi e.r.p.

Agevolazioni fiscali per enti previdenziali privatizzati