

Decreto casa. Un miliardo e 800 milioni per l'emergenza abitativa. Che cosa prevede?



Decreto Casa.

SOSTEGNO ALL'AFFITTO

200 MILIONI DI EURO AL FONDO AFFITTO

- Ai 100 milioni di euro già stanziati dal decreto legge IMU dello scorso agosto (n. 102/2013) si aggiungono altri 100 milioni per il biennio 2014-2015. Il Fondo nazionale per l'accesso alle abitazione in locazione prevede l'erogazione di contributi a favore di famiglie che hanno un canone di locazione registrato che si trovano in difficoltà nel pagare l'affitto.

SOSTEGNO ALL'AFFITTO
266 MILIONI DI EURO FONDO MOROSITA' INCOLPEVOLE

- Ai 40 milioni di euro stanziati dal decreto legge IMU dello scorso agosto (n. 102/2013) si aggiungono altri 226 milioni da qui al 2020.

Il Fondo è destinato agli inquilini morosi incolpevoli, cioè a quelle persone che hanno sempre pagato l'affitto e non riescono più a pagarlo o perché hanno perso il lavoro e per difficoltà economiche familiari dovute ad esempio a una grave malattia.

SOSTEGNO ALL'AFFITTO
FONDI DI GARANZIA E AGENZIE DI REPERIMENTO DI ALLOGGI
A CANONE CONCORDATO

Per attenuare le tensioni sul mercato delle locazioni (2,5 milioni di famiglie in affitto pagano un canone superiore al 40% del reddito), le risorse del *Fondo Affitto* sono destinate anche:

- alla costituzione di fondi di garanzia
- al reperimento di alloggi in locazione a canone concordato, premiando le Agenzie locali che:
 - assegnano gli alloggi agli inquilini provenienti da alloggi ex IACP o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo
 - hanno intermediato il maggior numero di contratti di locazione a canone concordato nel biennio precedente

SOSTEGNO ALL'AFFITTO

MISURE PER INCREMENTARE L'OFFERTA DI ALLOGGI IN AFFITTO E LA MODERAZIONE DEI CANONI

- Incentivi ai Comuni che acquisiscono in locazione immobili di privati per contrastare l'emergenza abitativa
- Incentivi alle rinegoziazioni fra le parti delle locazioni esistenti per la stipula di contratti a canoni inferiori

EDILIZIA POPOLARE

PIANO DI RECUPERO ALLOGGI EX IACP E DI PROPRIETA' DEI COMUNI 568 MILIONI DI EURO

- Il Piano, che dovrà essere approvato entro 4 mesi, finanzierà con 500 milioni di euro il recupero di oltre **12.000 alloggi**, anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico e statico degli immobili. Le risorse, entro il limite di 500.000 euro, sono reperite attraverso il «fondo revoche» (infrastrutture strategiche «incagliate»)
- Altri 67,9 milioni di euro vanno al recupero di ulteriori **2.300 alloggi** ex IACP da destinare alle ***categorie sociali disagiate*** (conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione).

EDILIZIA POPOLARE

UTILIZZO DEI PROVENTI VENDITA ALLOGGI EX IACP E DI PROPRIETA' DEI COMUNI PER REALIZZARE NUOVI ALLOGGI O RECUPERARE QUELLI INAGIBILI

- Entro il 30 giugno 2014 un decreto MIT, MEF, Affari regionali (d'intesa con la Conferenza unificata) sulle procedure di alienazione degli alloggi ex IACP e dei Comuni a favore degli attuali inquilini.
- Entro 30 giorni la costituzione Fondo contributo agli interessi sui mutui ipotecari, con una dotazione di 18,9 milioni di euro ogni anno dal 2015 al 2020 (**113,4 milioni di euro**) per favorire l'acquisto degli alloggi da parte degli inquilini.
- Accesso al Fondo di garanzia statale per la prima casa del MEF (istituito con la legge di Stabilità) dotato di **200 milioni di euro** per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

INCREMENTO DELL'OFFERTA DI ALLOGGI

La norma favorisce l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione: nei Comuni ad alta tensione abitativa, senza consumo di nuovo suolo, valorizzando il risparmio energetico, accelerando l'utilizzo delle risorse dei Fondi immobiliari per il social housing (come il FIA)

Lo fa, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, attraverso interventi di:

- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia mediante anche la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma
- variazione della destinazione d'uso
- creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita
- creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

100 milioni di euro

- per le Regioni che entro 90 giorni definiscono:
 - i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale
 - i criteri per la fissazione dei canoni di locazione
 - i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita
 - eventuali norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e riduzioni degli oneri di urbanizzazione
- per il finanziamento della quota di alloggi per gli inquilini ERP nonché degli spazi e servizi collettivi dei soli Comuni che entro 90 giorni recepiscono le norme di semplificazione e approvano:
 - i criteri di valutazione urbanistica, economica e funzionale degli interventi
 - le superfici complessive che possono essere cedute ad altri operatori ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

RISCATTO A TERMINE DELL'ALLOGGIO

- Le convenzioni che disciplinano le locazioni di alloggio sociale possono prevedere che - trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione - l'inquilino abbia la facoltà di riscattare l'unità immobiliare.

Chi acquista ha due vantaggi: 1) l'Iva dovuta dall'acquirente (che è incassata da chi vende per riversarla allo Stato) viene corrisposta solo al momento del riscatto e non all'inizio; 2) il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per l'acquisto è rimandato al momento dell'atto di acquisto. Chi vende rimanda la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto

AGEVOLAZIONI FISCALI
RIDUZIONE DELLA CEDOLARE SECCA AL 10%

- Per incentivare i proprietari di alloggi sfitti a metterli sul mercato a canone concordato, l'aliquota della cedolare secca, già ridotta lo scorso anno dal 19 al 15%, viene ulteriormente abbassata - per il quadriennio 2014-2017 - al 10%.
- La cedolare secca al 10% per chi affitta a canone concordato è estesa, oltre ai Comuni ad alta densità abitativa, anche ai Comuni colpiti da calamità naturali per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza negli ultimi cinque anni.

AGEVOLAZIONI FISCALI

PER I REDDITI DA LOCAZIONI DI ALLOGGI SOCIALI NUOVI O RISTRUTTURATI

- I redditi derivanti dalla locazione di alloggi nuovi o ristrutturati non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40 per cento per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

AGEVOLAZIONI FISCALI

DETRAZIONI IRPEF PER IL CONDUTTORE DI ALLOGGI SOCIALI

- Per il triennio 2014 -2016 gli inquilini di alloggi sociali beneficiano di una detrazione pari a **900 euro** (per redditi non superiori euro 15.493,71) e a **450 euro** (per redditi non superiori a euro 30.987,41).

AGEVOLAZIONI FISCALI **BONUS PER L'ACQUISTO DI MOBILI**

- Nell'iter parlamentare per la conversione in legge del Decreto Casa è stata ripristinata la versione originaria del testo sui bonus fiscali per le ristrutturazioni edilizie (detrazioni del 50%) che li estendeva all'acquisto di mobili ed elettrodomestici. La detrazione fiscale per l'acquisto di mobili è ora ammessa entro il tetto di spesa a 10.000 euro, **ma comunque per un importo svincolato dall'importo della spesa per la ristrutturazione** (nella vecchia versione la detrazione per i mobili non poteva eccedere quella per i lavori di ristrutturazione)

AGEVOLAZIONI FISCALI

IMU RESIDENTI ALL'ESTERO

- Chi risiede all'estero e ha in Italia, una o più case sfitte, per una di queste non dovrà pagare l'Imu perché gli verrà considerata come prima casa. Tari e Tasi saranno ridotte dei due terzi.

LOTTA ALL'ABUSIVISMO E TUTELA DEI CONDUTTORI CHE HANNO APPLICATO LE NORME ANTI-EVASIONE

- Chiunque occupi abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi.
- Chi occupa abusivamente una casa non possa partecipare a procedure di assegnazione di alloggi IACP per cinque anni.
- Per fronteggiare le conseguenze applicative della sentenza della Corte costituzionale n. 50/2014 sono state introdotte delle misure di tutela e la garanzia di un canone ridotto fino al 31/12/15 per gli inquilini che avevano che avevano applicato le disposizioni anti-evasione denunciando i canoni in nero.