

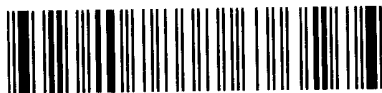


*Presidenza  
del Consiglio dei Ministri*

CONFERENZA UNIFICATA

Servizio IV: Attività produttive e Infrastrutture  
Cod. sito 4.13/2013/26

Presidenza del Consiglio dei Ministri  
CSR 0005215 P-4.23.2.13  
del 02/12/2013



8600703

Al Presidente della Conferenza dei  
Presidenti delle Regioni  
e delle Province autonome  
C/o CINSEDO  
ROMA  
[conferenza@pec.regioni.it](mailto:conferenza@pec.regioni.it)

Ai Presidenti delle Regioni  
e delle Province autonome di Trento e  
Bolzano  
LORO SEDI  
(CSR pec lista 3)

Alla Regione Basilicata  
Capofila per materia  
POTENZA  
[ufficio.rappresentanza.roma@cert.regione.basilicata.it](mailto:ufficio.rappresentanza.roma@cert.regione.basilicata.it)

Al Presidente dell'ANCI  
ROMA  
[mariagrazia.fusiello@pec.anci.it](mailto:mariagrazia.fusiello@pec.anci.it)

Al Presidente dell'UPI  
ROMA  
[upi@messaggipec.it](mailto:upi@messaggipec.it)

e, pc.

Al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
- Gabinetto  
[ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it](mailto:ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it)  
- Ufficio legislativo  
ROMA

Al Ministero dell'economia e delle finanze  
- Gabinetto  
[confgabmef@pec.mef.gov.it](mailto:confgabmef@pec.mef.gov.it)  
- Ufficio legislativo  
- Dipartimento RGS  
ROMA

Al Ministero dell'interno  
- Gabinetto  
[gabinetto.ministro@pec.interno.it](mailto:gabinetto.ministro@pec.interno.it)  
- Ufficio legislativo  
ROMA



*Presidenza  
del Consiglio dei Ministri*

CONFERENZA UNIFICATA

Oggetto: Interventi urgenti in materia di contrasto del disagio abitativo.

A seguito di quanto concordato nella riunione tenutasi in data 27 novembre 2013 presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, per discutere le misure relative al contrasto del disagio abitativo e in materia di edilizia residenziale sociale, il Ministero citato ha trasmesso una bozza di provvedimento, articolato in tre sezioni, da sottoporre all'esame delle Regioni e degli Enti Locali al fine di acquisirne l'assenso in vista dell'adozione di un decreto-legge in tale materia.

Il Ministero fa presente che è in corso di diramazione un nuovo testo relativo all'edilizia residenziale sociale, modificato a seguito di quanto discusso nel corso della riunione sopra citata.

Si trasmette, pertanto, il documento sopra indicato e si invitano le Regioni, l'ANCI e l'UPI a voler inviare le proprie proposte e osservazioni su tale documento in tempo utile per la discussione in sede politica (All.1).

La documentazione è disponibile sul sito: [www.unificata.it](http://www.unificata.it).

Il Segretario  
Roberto G. Marino

da in. ha guerra  
2/12  
pw



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**Dipartimento per le infrastrutture, gli affari generali ed il personale**

**BOZZA DI ARTICOLATO IN MATERIA DI CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO**

Come concordato nella riunione del 27 novembre u.s. presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, si allega la bozza di provvedimento articolata in tre sezioni:

- la prima contiene *norme fiscali che mirano a influenzare positivamente le decisioni di investitori, costruttori, proprietari e inquilini al fine di ridurre le situazioni di disagio abitativo* (ERP e locazioni a canone concordato).
- la seconda contiene *norme che richiedono coperture finanziarie per valorizzare il patrimonio residenziale pubblico*.
- la terza contiene *norme che richiedono coperture finanziarie per l'ampliamento del mercato delle locazioni a canone concordato*.

Presidenza del Consiglio dei Ministri

CSR 0005214 A-4.23.2.13

del 02/12/2013



8600551

## SEZIONE I

### (disposizioni fiscali)

#### Art. 1

#### **(IVA ridotta per la costruzione di nuovi alloggi sociali)**

1. L'aliquota IVA del 4% prevista dalla tabella A, parte II, n. 39), allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, si applica agli appalti per la costruzione di edifici aventi le caratteristiche previste dall'art. 1 della legge 6 ottobre 1962, n. 1493 vincolati almeno per il 50 per cento delle superfici fuori terra alla destinazione di alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, in mancanza del cui rispetto scatterà il recupero dell'IVA nella misura ordinaria.

#### Relazione tecnica

La disposizione prevede l'applicazione dell'aliquota IVA nella misura del 4% alle prestazioni di servizi relativi agli appalti (e ai contratti simili), ai relativi subappalti e all'acquisto di beni (escluse materie prime e semilavorate) per la realizzazione di nuove costruzioni relative a edifici destinati in tutto o almeno per il 50 per cento delle superfici fuori terra ad alloggi sociali. Gli alloggi costruiti fruendo dell'aliquota IVA ridotta sono vincolati alla destinazione di housing sociale per un periodo minimo di 10 anni. La violazione di tale vincolo comporta il recupero dell'IVA nella misura ordinaria.

La direttiva 2006/112/CE autorizza gli Stati membri ad applicare aliquote ridotte unicamente alle cessioni di beni e prestazioni di servizi elencati nell'allegato III della stessa direttiva, tra i quali sono comprese la "cessione, costruzione, restauro e trasformazione di abitazioni fornite nell'ambito della politica sociale" (cfr. n. 10 dell'allegato III). In base all'art. 98 della citata direttiva 2006/112/CE, l'applicazione di un'aliquota ridotta inferiore al minimo prescritto (vale a dire al 5%) è ammessa soltanto se già prevista al 1° gennaio 1991 (c.d. clausola di "stand still").

La tabella A, parte II, n. 39), allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, prevede l'aliquota del 4% - già in vigore dunque al 1° gennaio 1991 - per le prestazioni di servizi e le cessioni di beni (escluse le materie prime e semilavorate) relative agli appalti per la costruzione di edifici aventi le caratteristiche di cui all'art. 1 della legge 6 ottobre 1962, n. 1493, commissionati da soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita (la costruzione dei medesimi edifici, commissionati da soggetti diversi sconta l'aliquota IVA del 10%: cfr. n. 127-quaterdecies) della tabella A, parte III, allegata allo stesso d.P.R. n. 633 del 1972.

La norma prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% agli appalti per la costruzione di edifici aventi le caratteristiche di cui all'art. 1 della legge 6 ottobre 1962, n. 1493, purché vincolati almeno per il 50 per cento delle superfici fuori terra alla destinazione di housing sociale per un periodo minimo di 10 anni, in mancanza del cui rispetto scatterà il recupero dell'IVA nella misura ordinaria.

## **Art. 2**

### **(Imposizione sui redditi dell'investitore)**

1. Per un periodo di 10 anni dalla data di fine lavori di costruzione, manutenzione straordinaria o recupero - e comunque fino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore - di un alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali non concorrono alla base imponibile IRPEF, IRES e IRAP, nella misura del 40 per cento per i primi 4 anni e del 60 per cento per i successivi 6 anni.

2. La misura di cui al comma 1 non si applica alle persone fisiche non imprenditori.

3. Ai fini della verifica del rispetto di limiti e condizioni imposti dalla eventuale disciplina comunitaria di riferimento, la misura di cui al comma 1 è notificata alla Commissione europea, laddove non sia espressamente applicabile nessun regolamento comunitario di esenzione dall'obbligo di notifica.

#### Relazione tecnica

La disposizione è volta a escludere dall'imposizione ai fini delle imposte sui redditi e IRAP i redditi derivanti dalla locazione degli alloggi sociali percepiti dai costruttori/proprietari per un periodo massimo di 10 anni ovvero fino al riscatto dell'immobile da parte del conduttore. L'esclusione dall'imposizione è prevista nella misura del 40 per cento per i primi 4 anni e del 60 per cento per i successivi 6 anni.

La non concorrenza alla formazione della base imponibile comporta specularmente l'indeducibilità delle spese sostenute a fronte di tali redditi a norma del comma 5 dell'art. 109 del TUIR.

Il comma 2 prevede l'esclusione delle persone fisiche non imprenditori dal beneficio di cui al comma 1, stante la conseguente sovrapposizione che si determinerebbe con la cedolare secca di cui possono fruire le persone fisiche non imprenditori.

## **Art. 3**

### **(Detrazioni fiscali IRPEF per il conduttore di alloggi sociali)**

Al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi" è aggiunto il seguente articolo:

Art. 16ter. Ai conduttori di contratti di locazione di alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, si applicano le detrazioni di cui al precedente articolo 16 in misura rispettivamente pari a:

- a) 900 euro se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71
- b) 450 euro se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41

#### Relazione tecnica

Considerato che le detrazioni di quote del canone di locazione previste attualmente dall'articolo 16 del D.P.R. n. 917/86 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) sono modeste, con la disposizione in esame si

intende riconoscere a beneficio dei conduttori di contratti di locazione di alloggi di housing sociale le detrazioni di cui all'articolo 16 del TUIR in misura triplicata per le due fasce di reddito dei conduttori.

La norma intende perseguire la predetta finalità senza peraltro introdurre una specifica regolamentazione.

#### **Art. 4**

##### **(Riscatto a termine dell'alloggio sociale)**

1. Trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore di un alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 ha la facoltà di riscattare l'unità immobiliare.
2. Fino alla data del riscatto, il conduttore potrà imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto.
3. Sono soggetti a IVA, man mano che vengono materialmente pagati, i corrispettivi in conto del prezzo di acquisto futuro pattuiti nell'ambito di negozi giuridici posti in essere in conformità ad apposito schema approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti che dovrà disciplinare le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e i rapporti fra quota di canone e quota di acconto prezzo e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto.
4. I ricavi derivanti dall'operazione (siano essi canoni o acconti prezzo) non concorrono a formare il reddito del proprietario/costruttore all'atto della sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'articolo 109, comma 2, lettera a), del TUIR.

##### Relazione tecnica

Al fine di agevolare l'accesso alla proprietà e di ridurre gli oneri fiscali connessi all'acquisto della casa, la disposizione attribuisce al conduttore la possibilità di imputare (in tutto o in parte) fino alla data del riscatto i canoni di locazione in conto del prezzo di futuro acquisto dell'alloggio di housing sociale. In tal caso, la norma prevede che i corrispettivi in conto prezzo siano assoggettati ad IVA all'atto del pagamento, alla stregua di canoni di locazione.

L'obiettivo della norma è ridurre gli oneri dell'eventuale acquisto per il conduttore favorendo nel contempo l'erogazione del fabbisogno residuo al momento dell'atto di acquisto da parte degli intermediari finanziari.

Atteso che la norma vincola soltanto il proprietario e non il conduttore dell'alloggio, il quale ha semplicemente la facoltà di riscattare il bene, l'operazione è soggetta al trattamento fiscale previsto per le locazioni, con la conseguenza che i canoni sono assoggettati ad IVA al momento del pagamento, mentre il successivo (ed eventuale) riscatto dell'immobile è soggetto al regime fiscale previsto per le cessioni immobiliari.

Ai fini delle imposte sui redditi, il comma 4 introduce una deroga all'articolo 109, comma 2, lettera a), del TUIR volta a evitare l'anticipazione dell'imposizione sulla plusvalenza da cessione all'atto della sottoscrizione dell'accordo ai sensi del citato articolo.

## **Art. 5**

### **(Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato)**

1. All'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 4 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito con modificazioni dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124, le parole «e' ridotta al 15 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «e' ridotta al 10 per cento».
2. Le disposizioni del comma 1 hanno effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

### Relazione tecnica

La proposta prevede la riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato.

Secondo i dati del Ministero dell'economia e delle finanze nel 2011 – anno nel corso del quale è stata introdotta la cedolare secca – i contratti di locazione registrati sono stati quasi centomila in più, attestandosi sulla cifra di 1.346.793. Nel 2012, il numero dei contratti di locazione registrati è ulteriormente aumentato, portandosi a 1.445.296 (quasi centomila in più rispetto al 2011 e quasi duecentomila in più rispetto al 2010).

Tali dati dimostrano che l'imposta sostitutiva ha raggiunto sia l'obiettivo della riduzione del "sommerso" sia quello della maggiore disponibilità di alloggi in affitto a canone concordato.

L'ulteriore riduzione dal 15 al 10 per cento della cedolare secca intende promuovere ulteriormente i due predetti obiettivi di politica economica.

## **Art. 6**

### **(IMU per gli immobili locati a canone concordato)**

L'aliquota IMU per gli immobili locati a canone concordato è fissata al 4 per mille.

### Relazione tecnica

La norma ha un costo stimato non superiore a 70 milioni di euro, importo derivante dall'applicazione della nuova aliquota – rispetto a quella superiore al 9 per mille mediamente applicata per gli immobili locati – ai poco più di 200mila immobili locati con contratto "concordato" (dati Commissione Ceriani).

## SEZIONE II

### (Edilizia residenziale pubblica e lotta all'abusivismo)

#### Art. 7

#### (Misure per la alienazione del patrimonio residenziale pubblico)

All'articolo 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come modificato dall'art. 12, comma 12, del decreto legge 6 luglio 2012 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 e' sostituito dal seguente: "1. In attuazione degli articoli 47 e 117, commi secondo, lettera m), e terzo della Costituzione, e in deroga alle disposizioni previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica, i livelli essenziali delle prestazioni e favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione, entro il 31 febbraio 2014, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previo parere della Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto interministeriale le procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati.

b) al comma 2 la lett. a) è sostituita dalla seguente: "determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione sulla base della responsabilità dell'Ente proprietario".

c) al comma 2 è aggiunta la seguente lett. d): "Sono oggetto di dismissione all'asta pubblica anche gli alloggi abitati da utenti "fuori reddito" che non intendono acquistare".

d) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente comma 1bis: "E' istituito presso la Cassa Depositi e prestiti un Fondo rotativo per la concessione di mutui ipotecari a tassi .. per l'acquisto degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari di cui al comma 1.

#### Relazione tecnica

Obiettivo della norma è dare finalmente attuazione alla norma del 2008 che prevedeva la conclusione di accordi con regioni ed enti locali per l'alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

A tal fine si semplifica in primo luogo l'iter di approvazione delle procedure per la definizione dei criteri di dismissione. In secondo luogo, si rimette alla responsabilità degli enti proprietari la determinazione dei prezzi di vendita degli alloggi, storicamente lontani dal prezzo di mercato degli alloggi; il prezzo medio di vendita a livello nazionale dei predetti alloggi è stato pari a circa 40 mila euro nel 2011 a fronte di un valore medio di mercato per alloggio di circa 70-80.000 euro, con una perdita per il settore pubblico nel solo periodo 2001-2011 stimata pari a 4,5 miliardi di euro (Federcasa). In terzo luogo si includono tra gli alloggi da dismettere all'asta pubblica quelli degli inquilini che non hanno più i requisiti di reddito per l'alloggio sociale. Infine, anche per fronteggiare l'eventuale più equo prezzo di vendita si istituisce un Fondo rotativo presso la CDP per l'erogazione di mutui a tassi agevolati.



## Art. 8

### (Piano di recupero alloggi sociali)

1. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, d'intesa con la Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto interministeriale un Piano di recupero degli alloggi di proprietà degli ex Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi.
2. Per il finanziamento del Piano di cui al comma 1 sono stanziati 500 milioni di euro.
3. Gli alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari di proprietà degli ex IACP, comunque denominati, oggetto di interventi di manutenzione e di recupero, con le risorse di cui al comma 4, sono assegnati alle categorie sociali individuate dall'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9.
4. Gli interventi di cui al comma 3 sono posti a carico delle economie di spesa, pari ad euro 67.990.056,04, rinvenienti al 31 dicembre 2011 dai fondi depositati presso la Cassa Depositi e Prestiti per i programmi centrali di edilizia agevolata finanziati ai sensi:
  - a) dell'articolo 2, lettera f) e dell'articolo 3, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - b) dell'articolo 3, comma 7-bis, della legge 5 aprile 1985, n. 118;
  - c) dell'articolo 22, comma 3, della legge 11 marzo 1988, n. 67.
5. Con il decreto interministeriale di cui al comma 1 sono definiti i criteri di assegnazione e di ripartizione delle risorse di cui al comma 4 agli ex IACP, comunque denominati.

### Relazione tecnica

Il Piano di recupero previsto dalla norma prevede in primo luogo il ripristino di alloggi di risulta da cui è possibile mettere a disposizione circa 12.000 alloggi l'anno. Inoltre, attraverso il finanziamento della pregressa manutenzione straordinaria è possibile recuperare fino al doppio dei circa 5.000 alloggi l'anno recuperati attualmente. Il finanziamento del Piano, oltre che necessario, avrebbe un notevole impatto occupazionale sul settore dell'edilizia attualmente in crisi.

I commi 4 e 5 destinano parte degli alloggi di proprietà degli ex IACP che, per le loro condizioni degradate sono privi di soggetti assegnatari, sono oggetto di manutenzione e di recupero ai residenti nei comuni capoluoghi di provincia o nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti o nei comuni ad alta tensione abitativa e si applica soltanto ai conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27 mila euro e che siano o abbiano 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.

I fondi da utilizzare per il Piano di cui al comma 1 sono pari a 500 milioni di euro a valere su ..., mentre quelli di cui al comma 3, pari a € 67.990.056,04, sono depositati presso la Cassa Depositi e Prestiti s.p.a. per

“l’edilizia agevolata programmi centrali”, risultanti dalla differenza tra il limite di impegno da parte dello Stato e le uscite relative all’anno 2011.

Il costo di intervento per ciascun alloggio da recuperare si può ragionevolmente stimare in 30-40 mila euro.

#### **Art. 9**

##### **(lotta all’abusivismo)**

E’ nullo ogni atto con il quale si concede la residenza ai richiedenti nei confronti dei quali sia stato avviato, in relazione all’immobile oggetto della richiesta, il procedimento penale per il reato di occupazione abusiva di cui all’art. 633, primo comma, del codice penale.

##### Relazione tecnica

L’attuale quadro normativo consente a coloro i quali abbiano occupato abusivamente un edificio di ottenerne la residenza. Ciò, oltre a essere ingiusto, incentiva il fenomeno delle occupazioni abusive da parte, in particolare, dei soggetti senza fissa dimora che possono dare una parvenza di legalità alla loro situazione. Con la norma in esame si potrebbe abbattere del 40% il fenomeno delle occupazioni abusive.

### SEZIONE III

#### (Misure di sostegno alle locazioni a canone concordato)

#### Art. 10

#### (Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione)

All'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 3, le parole: *“nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati”*, sono sostituite dalle seguenti: *“e per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle Regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, anche di soggetti che non siano più in possesso dei requisiti per potere usufruire di alloggi di edilizia residenziale pubblica, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati ai sensi dell'art. 2, comma 3”*.

al comma 7, le parole: *“anche la disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3”*, sono sostituite dalle seguenti: *“sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato (o inferiore) e nuclei familiari provenienti da alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero complessivo di contratti di locazione a canone concordato (o inferiore) complessivamente intermediati nel precedente biennio.*

#### Relazione tecnica

Sul mercato immobiliare si registra altresì un forte e generalizzato incremento della domanda di affitto, con affittuari che si collocano prevalentemente nelle fasce medio basse di reddito e più giovani della popolazione, per le quali l'affitto è una scelta obbligata e troppo costosa. La difficoltà di queste famiglie ad accedere ad alloggi a canoni sostenibili per il proprio reddito riguarda soprattutto le grandi aree metropolitane. Ricerche di mercato stimano che a gennaio 2013 fossero tra 4,8 e 5,3 milioni le famiglie in affitto, di cui circa 2,5 milioni in situazione di disagio abitativo – perché il canone incide per oltre il 40% sul reddito - e, di queste, circa 1,1 milioni risiedono nelle principali aree urbane.

Al fine di attenuare le tensioni sul mercato delle locazioni, la norma mira a incrementare l'offerta di alloggi in affitto a canone concordato, contrastare l'esecuzione delle procedure di sfratto e favorire la rotazione negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Un ruolo centrale nel funzionamento della norma è assegnato alle agenzie sociali per la locazione. Il compito di queste agenzie, che operano in un segmento intermedio tra quello dell'ERP e il mercato, è di facilitare l'incontro tra la domanda espressa da nuclei familiari che presentano una bassa capacità di reddito – come individuati da ciascuna agenzia e/o normativa regionale di riferimento - e l'offerta di alloggi in affitto calmierato, concessi anche da parte di piccoli proprietari tipicamente preoccupati dai rischi del rapporto di locazione e poco capaci di gestire tali rischi autonomamente.

Le agenzie sociali per la locazione già svolgono un ruolo significativo nel contrasto alle condizioni di disagio abitativo dei nuclei familiari che non rientrano nei percorsi ben codificati dell'ERP, attraverso una serie di incentivi e di strumenti finanziari, di garanzia o anche gestionali, di supporto all'attività degli operatori pubblici e privati coinvolti. Si tratta di un'attività molto complessa ed articolata, rispetto alla quale esistono esperienze di eccellenza in vari Comuni che da circa 10 anni hanno attivato questo tipo di agenzie adottando prioritariamente come riferimento il canone concordato definito dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98.

Laddove assenti, le agenzie possono essere attivate anche all'interno della stessa struttura organizzativa dell'Amministrazione comunale ovvero attraverso accordi con soggetti esterni, quali organizzazioni senza fini di lucro aventi consolidate esperienze nel settore dell'edilizia sociale, senza incorrere pertanto nelle limitazioni del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135 e, più specificamente, in quelle dell'Art. 9 "Razionalizzazione amministrativa, divieto di istituzione e soppressione di enti, agenzie e organismi".

Tra i criteri di riparto viene premiata l'offerta di alloggi a canone concordato a favore degli inquilini ERP che hanno perduto i requisiti di permanenza negli alloggi a canone sociale; grazie alle incrementate possibilità di reddito, tali inquilini possono essere incentivati a spostarsi in alloggi a canone concordato di maggiore qualità, liberando così gli alloggi occupati a favore dei numerosi nuclei familiari attualmente in lista di attesa per un'assegnazione.

Vista la distribuzione del disagio abitativo e della domanda di locazioni a canone concordato, la destinazione del fondo si concentra nelle 14 aree metropolitane (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli individuate dalla L. 142/90, e confermate dal D.lgs. 267/2000, e Trieste, Cagliari, Catania, Messina, Palermo individuate dalle rispettive leggi regionali del Friuli 10/1988, della Sardegna 4/1997 e della Sicilia 9/1986), con un processo di assegnazione che premia le realtà territoriali che si organizzino tempestivamente e nel modo più efficace, per assicurare il massimo impatto all'utilizzo delle risorse pubbliche stanziare.

## **Art. 11**

### **(Finanziamento fondi)**

1. Il comma 4 dell'art 6 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con la legge di conversione 28 ottobre 2013, n. 124, recante: "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici" è sostituito dal seguente: "Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», è assegnata una dotazione di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.

2. La dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con la legge di conversione 28 ottobre 2013, n. 124, recante: "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici" è aumentata di 80 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.