

Piano casa. Fino a 15mila euro ad appartamento per la manutenzione - Seconda linea di finanziamento per efficienza energetica e messa in sicurezza degli stabili

Alloggi sociali da dismettere o recuperare

Operativi i decreti che aprono la strada alle vendite di proprietà non strategiche o alle piccole ristrutturazioni

PAGINA A CURA DI

Raffaele Lungarella

Inizia a decollare il piano casa per l'edilizia sociale. Mancano però ancora diversi provvedimenti attuativi. A un anno di distanza dalla conversione in legge del decreto legge 47/2014, con le prime misure per l'emergenza alloggi, sono operativi due decreti del ministero delle Infrastrutture: uno con le procedure per la vendita degli alloggi di proprietà pubblica, l'altro con i criteri per elaborare i programmi per il recupero e la ristrutturazione degli alloggi (Gazzetta Ufficiale del 21 e 22 maggio). Rispetto ai tempi di marcia previsti (24 settembre 2014) questo secondo decreto è arrivato con un ritardo di otto mesi.

Nel frattempo sono stati ripartiti tra le Regioni i finanziamenti aggiuntivi previsti dal piano casa per dare un sostegno ai morosi incolpevoli, cioè gli inquilini che hanno smesso di pagare l'affitto per le conseguenze economiche della crisi (16 milioni per il 2014 e 13 per il 2015) e per il fondo sociale per l'affitto, con il quale si aiutano gli inquilini a basso reddito a pagare i canoni (100 milioni di euro per il 2014 e 2015).

Vendita delle case popolari

Entro il prossimo 20 settembre gli Iacp, i Comuni e gli altri enti pubblici devono predisporre i programmi di vendita delle case popolari di cui sono proprietari. Ognuno decide quanto deve essere lunga la lista alloggi, ma per dare il via alle vendite occorre l'assenso della Regione (ma è ammesso il silenzio assenso).

Prioritaria è la vendita delle case in condomini nei quali la

proprietà pubblica è inferiore al 50% e dove l'ente proprietario si troverebbe in minoranza nelle assemblee condominiali, con il rischio che vengano deliberate spese di ristrutturazione dell'ordine di diverse annualità di canone.

In cima agli elenchi delle vendite devono essere posti anche gli immobili totalmente pubblici con costi di manutenzione molto elevati.

Gli importi in gioco

Per il prezzo si torna al vecchio sistema della legge 560/1993, con cui oltre 20 anni fa fu promosso (peraltro senza molto successo), un piano per alienare almeno il 50% del patrimonio delle case popolari. Anche se i valori di mercato sono calati, rispetto ai livelli pre crisi, i prezzi calcolati con le regole del decreto restano appetibili: 100 volte la rendita catastale dell'abitazione, con uno sconto dall'1% fino al 20%, per ogni anno di vetustà dell'immobile.

Occorrerà, ora, vedere se le Regioni si adegneranno ai criteri statali o se continueranno ad applicare le proprie leggi, che in molti casi prevedono la vendita a prezzo di mercato, con il rischio, però, di qualche contenzioso.

In prima battuta ogni alloggio deve essere offerto in vendita all'inquilino in possesso dei requisiti per abitarlo legittimamente e in regola col pagamento di canoni e spese. Non è costretto ad acquistarlo, ma se non lo fa deve accettare di trasferirsi in un'altra casa popolare.

Gli alloggi che così si liberano possono essere acquistati da chiunque, tramite il meccanismo dell'asta pubblica per la vendita. Non è chiaro, nel de-

creto, se al prezzo di favore calcolato sulla rendita o a un prezzo più elevato.

Due fondi per il recupero

L'obiettivo, comunque, è far cassa da investire per migliorare le case che non vengono vendute. È lo stesso obiettivo del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di edilizia pubblica, per il quale sono stati ripartiti tra le Regioni 470 milioni di euro.

Gli interventi di piccola manutenzione, per rendere subito utilizzabili gli alloggi già sfitti, sono finanziati con 15mila euro per appartamento. I lavori non devono durare più di 60 giorni. Le abitazioni recuperate devono essere affittate con priorità alle famiglie appartenenti a categorie sociali particolarmente disagiate per le quali opera ancora il blocco degli sfratti, purché siano nelle liste di attesa per l'assegnazione. La dote di questa linea di intervento è di 68 milioni, sufficienti per recuperare 4.500 alloggi, poco più di un quarto del numero di alloggi sfitti preso a riferimento per il riparto dei fondi tra le Regioni.

Per il ripristino degli alloggi di risulta, che man mano si liberano, e per la manutenzione straordinaria c'è una seconda linea di finanziamento, con contributi fino a 50mila euro per alloggio. Sono finanziate le spese per ridurre di almeno il 30% i consumi di energia, mettere in sicurezza l'immobile, eliminare materiali nocivi, abbattere le barriere architettoniche. Con i 400 milioni si possono ristrutturare circa 8mila alloggi, ipotizzando di concedere sempre il contributo massimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le linee di intervento**1 EDILIZIA SOCIALE**

L'edilizia sociale comprende le abitazioni realizzate o ristrutturate con un contributo pubblico e per questo offerte a canoni o prezzi di vendita più vantaggiosi di quelli di mercato. Il contributo pubblico può coprire l'intera spesa, come nel caso delle case popolari di proprietà pubblica, o limitarsi a uno sconto sugli oneri edilizi che si pagano al Comune, come per l'edilizia convenzionata. La definizione di alloggio sociale è nel Dm 14622 del 24 aprile 2008

2 VENDITA CASE POPOLARI

Un decreto delle Infrastrutture ha dettato le regole che Comuni, Iacp e enti pubblici devono applicare per vendere i loro alloggi. Il prezzo deve essere pari a 100 volte la rendita catastale. Previsto uno sconto fino al 20% per ogni anno di vetustà dell'immobile. Può acquistare chi ha diritto ad abitare l'appartamento e non è moroso. Gli enti elaborano i piani di vendita, ma possono iniziare a vendere solo con il timbro della Regione (con silenzio assenso)

3 RECUPERO CASE SFITTE

Per rendere di nuovo utilizzabili gli alloggi pubblici sfitti e quelli da ristrutturare, le Regioni ricevono 470 milioni di euro, da distribuire agli enti proprietari. Per gli interventi fino a 15 mila euro i lavori devono essere completati in 60 giorni. Gli alloggi ristrutturati devono essere affittati prioritariamente a sfrattati oppure a famiglie per le quali con sfratto esecutivo è bloccato per via del basso reddito o per la presenza di anziani o invalidi

4 ALLOGGI A RISCOATTO

Quello dell'affitto a riscatto (*rent to buy*) è un tipo di contratto che dà la facoltà all'inquilino, dopo un certo numero di anni (almeno sette), di diventare il proprietario. Una parte del canone vale come un anticipo sul prezzo di vendita concordato. Più è alto l'anticipo mensile più si riduce il prezzo residuo da pagare al rogito. L'articolo 23 del Dl 133/2014 ha introdotto una disciplina specifica per questa tipologia di contratto

5 ACQUISTO PER AFFITTO

L'articolo 21 del dl 133/2014 concede ai privati che acquistano un'abitazione da dare in affitto per otto anni a canone moderato una deduzione dal reddito imponibile pari al 20% del prezzo pagato e degli interessi sull'eventuale mutuo. Il prezzo non deve superare i 300 mila euro. L'immobile deve essere acquistato da un'impresa e risultare rivenduto al 12 novembre 2014. La classe energetica deve essere pari ad A o B