

Per aumentare gli alloggi sociali in locazione sarà possibile (con decisione del Comune) riconvertire progetti già approvati

Casa, piani urbani in variante

Per le imprese (anche per la vendita e per le nuove costruzioni) sconti fiscali al 40% per l'edilizia calmierata

DI ALESSANDRO ARONA

Maxi-deduzione dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per le aziende che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale, e varianti iper-semplificate per riconvertire all'edilizia sociale piani urbanistici (o singoli titoli abilitativi) già rilasciati al 31 dicembre 2013.

Tra le misure meno annunciate e raccontate del decreto legge sulla casa, approvato dal Consiglio dei ministri il 12 marzo su proposta del ministro delle Infrastrutture Maurizio Lupi, ci sono quelle di maggior interesse per il settore delle costruzioni (per le altre misure, si veda la scheda qui a fianco).

Si tratta in particolare di una forte spinta al social housing, inteso in senso ampio come tutte le forme di edilizia per la locazione (anche la vendita nel caso degli sconti fiscali) a canoni (o prezzi) inferiori a quelli di mercato. L'obiettivo di Lupi è sbloccare una buona volta in tempi rapidi gli investimenti del fondo Fia di Cassa depositi, che a quattro anni dal via ha investito nei fondi locali solo 1,2 miliardi di euro su due, ha fatto delibere provvisorie per circa altri 400 milioni, e ha del tutto congelati almeno 380 milioni di euro. Gli sconti fiscali servirebbero ad accelerare anche gli interventi già approvati.

I piani urbanistici in variante per il social housing si prestano invece, per come è scritta la norma, a un'applicazione molto flessibile, anche per sbloccare o incentivare le più varie operazioni di riqualificazione urbana, purché venga inserita una quota minima (non specificata) di edilizia sociale.

RECUPERO EX IACP

È stato confermato il piano di

recupero di alloggi ex IACP, anche se "limato" da 568 a 468 milioni di euro, e con tempi non brevissimi: per emanare con decreto Mit-Mef il piano, d'intesa con la Conferenza unificata, c'è tempo sei mesi, e non c'è alcun termine per l'utilizzo dei fondi né penalità o revoche per il mancato utilizzo. I sei mesi per il piano si spiegano anche con la necessità di trovare le coperture: 68 milioni di euro ci sono subito, da fondi ex Gescal inutilizzati, ma 500 milioni (100 dei quali ai piani urbanistici di cui parliamo tra poco) dovranno arrivare infatti, dalla revoca di finanziamenti infrastrutturali di cui all'articolo 1 comma 79 della legge 147/2013, da definire con decreti Mit-Mef. Il lavoro è già in fase avanzata, ma i tempi tecnici non saranno brevissimi.

GLI SCONTI FISCALI

Gli sconti fiscali si applicheranno (dalla data di entrata in vigore del decreto ma naturalmente solo in caso di conversione) per interventi di realizzazione di alloggi sociali, sia di nuova costruzione sia mediante manutenzione straordinaria o recupero di alloggi esistenti. La formula usata dal decreto legge è che, per un periodo non superiore a 10 anni, «i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura

del 40 per cento». Lo sconto vale dunque solo per le imprese (di costruzione o immobiliari), e non per i privati, e vale il 40% di deduzione fiscale su Ires e Irap.

Non c'è nessun altro paletto, e dunque lo sconto dovrebbe applicarsi anche agli investimenti già realizzati, alle operazioni che sono già in fase di incasso dei canoni di locazione.

La definizione di "alloggio sociale" è quella del Dm Infrastrutture in attuazione dell'articolo 5 legge 9/2007 (attualmente il Dm 22 aprile 2008) e dunque è molto ampia: tutti gli alloggi dati in locazione (permanente o per almeno 8 anni) o venduti, a condizioni più vantaggiose di quelle di mercato, «alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche», quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, incentivi urbanistici.

LE VARIANTI SEMPLIFICATE

Per spingere l'edilizia sociale, agli sconti fiscali si aggiunge la norma urbanistica. In questo caso si parla solo di alloggi in locazione (è esclusa dunque la vendita di alloggi a prezzo calmierato), e «senza consumo di nuovo suo-
lo», dunque solo per operazioni di ristrutturazione edilizia (o categorie minori di intervento sul già costruito), demolizione e ricostruzione anche con cambio di sagoma o anche diversa localizzazione dell'immobile ricostruito, purché all'interno dello stesso lotto, variazione di destinazione d'uso senza opere. È ammessa anche la «creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza» compreso il commercio (con esclusione delle grandi strutture di vendita), ai fini di «garantire integrazione sociale agli inquilini» (evitare quartieri dormitorio), in misura comunque

non superiore al 20% della superficie utile.

Ebbene, per fare tutto questo (più alloggi sociali con operazioni di recupero edilizio o riqualificazione urbana) è ammesso, su titoli edilizi rilasciati o convenzioni urbanistiche firmate entro il 31 dicembre scorso, fare veloci e rapide riconversioni dei progetti, con convenzioni dirette Comune-operatore (senza coinvol-

gere la Regione), anche in varian- inedificabilità assoluta e i centri o alloggi temporanei per inquilini agli strumenti urbanistici (ap- storici. La norma stanziava anche ni Aler di alloggi soggetti a ristrutturazione. ■
provati e adottati). Sono escluse 100 milioni di euro per finanzia-
solo le aree vincolate, quella a re su queste aree opere pubbliche

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO LUPI Tutte le misure del decreto legge sulla casa approvato dal Consiglio dei ministri il 12 marzo

Misura	Tipologia	Descrizione	Costo totale (2014-2021)	Di cui 2014
Fondo affitti (rifinanziamento)	Mercato locazioni	È il fondo della legge Zagatti (431/1998) per aiutare le famiglie deboli a pagare l'affitto, gestito dai Comuni (inizialmente pari a 388 milioni di euro), che negli anni si era via via ridotto fino ai 9 milioni del 2011, e fino ad azzerarsi nel 2012-2013. Con il Dl 102/2013 il fondo è stato finanziato con 50 milioni all'anno per 2014 e 2015, ora si aggiungono 100 milioni all'anno nel 2014 e 2015	200	100
Fondo morosità incolpevole (rifinanziamento)	Mercato locazioni	È il nuovo fondo istituito dal Dl 102/2013 (20 milioni all'anno nel 2014 e 2015) per aiutare i conduttori da sempre pagatori, che per motivi eccezionali legati alla crisi si ritrovano a essere morosi (regolamento Mit non ancora uscito). Il Dl Casa lo rifinanzia per 15,73 milioni nel 2014, e per circa 32 milioni all'anno fino al 2020.	226	15,73
Alienazione patrimonio Ater/Aler	Mercato immobiliare /Edilizia	L'obiettivo è far ripartire le alienazioni di alloggi ex IACP (case popolari), con utilizzo dei proventi per realizzare nuovi alloggi Erp o fare MS su quelli esistenti. Un decreto Mit-Mef, d'intesa con le Regioni, dovrà stabilire le procedure di alienazione. Istituito un Fondo per concedere contributi in conto interessi a chi accende mutui per l'acquisto.	113,4	18,9
Piano di recupero di immobili Ater/Ater	Edilizia	Finanziamenti da vecchi fondi Mit non spesi (grandi opere e fondi ex Gesca) per un piano di recupero e degli alloggi degli ex IACP da definire entro sei mesi con decreto Mit-Mef d'intesa con la Conferenza delle Regioni	468	468
Contrasto occupazione abusiva case	Gestione ex IACP	Divieto di chiedere residenza e allaccio a utenze per chi occupa abusivamente un immobile	0	0
Sconti fiscali alle imprese che investono in edilizia sociale	Edilizia	Sconto di imponibile pari al 40% ai fini delle imposte sui redditi di impresa (redditi di locazione calcolati al 60%) per le imprese che costruiscono o recuperano alloggi sociali (definiti in senso molto ampio) da dare in locazione.	125	28,5
Detrazioni fiscali Irpef per i conduttori di alloggi sociali	Mercato locazioni / social housing	Per i triennio 2014-2016 salgono fino a 900 euro le detrazioni a beneficio di inquilini di alloggi sociali (no mercato privato a canone concordato) con reddito fino a 15.493 euro, e fino a 450 euro per chi guadagna fino a 30.987 euro.	79,5	0
Rent to buy	Mercato immobiliare	Per favorire le formule di acquisto di alloggi con riscatto a termine (canoni che fanno da anticipi di acquisti) il Dl stabilisce che la proprietà prima di 7 anni resta del venditore, che dunque paga tutte le imposte.	3,5	0
Riduzione cedolare secca per i privati che affittano a canone concordato	Mercato immobiliare	Nei comuni ad alta tensione abitativa, i proprietari che affittano a canone concordato pagano le imposte con cedolare secca ridotta dal 15 al 10% (un anno fa era al 19%)	146	32
Trasformazione urbana con edilizia sociale	Edilizia	Ai fini di aumentare l'offerta di alloggi sociali in locazione, possibile riconvertire permessi di costruire o piani urbanistici in corso, con possibilità di variante urbanistica semplificata Comune-proponente (senza Regione). Stanziati 100 milioni per opere pubbliche o alloggi transitori.	100	100
Detrazione bonus mobili	Settore mobili-elettrodomestici	Ai fini di usufruire della detrazione del 50% (fino al 31/12/2014) scompare il limite che le spese per l'acquisto di mobili siano inferiori a quelle per il recupero edilizio	0	0
Disposizioni urgenti in materia di qualificazione	Appalti pubblici	Si veda il servizio a pagina 6	0	0
Totale			1.461	763

