



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma
Tel. 06 485611 (r.a.) - Fax 06 4746062
www.federproprietà.it - arpe@arpe.roma.it

Senato della Repubblica

Commissione 8^a (Lavori pubblici, comunicazioni)

Commissione 13^a (Territorio, ambiente, beni ambientali)

*Esame del disegno di legge n. 1413
(d-l 47/2014 emergenza abitativa)*

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DI FEDERPROPRIETÀ
ON. MASSIMO ANDERSON

15 aprile 2014



Dopo un'attesa e una serie ripetuta di annunci cominciata dall'autunno scorso, tra i primi atti del nuovo Governo vi è stato il decreto-legge per la casa attraverso il quale, ancora una volta con un provvedimento di urgenza, si va ad affrontare l'emergenza casa che continua a colpire un numero rilevante di cittadini.

Parlare di emergenza casa è sinonimo di blocco degli sfratti, decreti legge e non da oggi, ma neanche da ieri visto che ormai da oltre trent'anni la situazione è più o meno la stessa. Mentre in passato si sono registrate manovre organiche per affrontare il problema con normative ordinarie e straordinarie in materia di locazioni, regime dei suoli e edilizia residenziale pubblica, il tutto accompagnato da una dotazione finanziaria anche notevole e spalmata su più annualità in modo da poter consentire agli enti locali e agli operatori di organizzare la propria attività, negli ultimi quindici anni dire che si è navigato a vista è ottimistico.

Prima i residui della programmazione, poi qualche intervento straordinario, ma alla fine i nodi sono venuti al pettine e il disagio abitativo che covava sotto la cenere, è ripartita in modo violento anche perché oggi, complice soprattutto la crisi economica, si sono colpite le fasce socialmente più deboli e cioè quelle per le quali più avvertita è la necessità di un intervento a totale carico o quasi delle finanze pubbliche.

Il Ministro delle infrastrutture, in continuità tra i due Governi, ha così potuto formalizzare una propria proposta che in gran parte non si rivolge direttamente agli utenti, ma che potrebbe in qualche modo far ripartire da un lato il settore delle costruzioni e dall'altro l'offerta di alloggi da parte dei soggetti privati sperando di far decollare il tanto atteso sistema dei fondi immobiliari lanciato, neanche a farlo apposta, con un decreto-legge all'inizio dell'estate 2008 (peccato che finora non ci sia, salvo errori, neanche un alloggio locato dal sistema dei fondi, mentre ve n'è un certo numero, comunque molto inferiore alle attese, in corso di realizzazione).

È peraltro opportuno ricordare che sui contenuti del decreto Lupi si sono espresse, in modo spesso discordante, le Regioni, che in materia di edilizia sociale e di governo del territorio hanno le loro competenze, e i Comuni che sono in prima linea sull'emergenza abitativa.

Nel frattempo vari Governi non mai hanno tralasciato di usare la casa come un bancomat per finanziare il bilancio dello Stato equiparando, di fatto, le seconde case a quelle date in affitto, magari nella convinzione che alla fine i proprietari, sempre più poveri, tramutassero le seconde case in alloggi per l'affitto. Forse per alcuni è andata così, ma alla fine l'offerta di case per l'affitto continua a latitare e per farla riprendere non occorrono solo incentivi fiscali e normativi, ma soprattutto stabilità e certezza del diritto anche perché non si possono cambiare in continuazione le "regole del gioco" che vanno alla fine a penalizzare chi è titolare di alloggi soprattutto proprio in locazione.

Ma veniamo al decreto per la casa i cui effetti ben difficilmente si manifesteranno nel breve periodo, per il quale Federproprietà ha inteso comunque richiamare l'attenzione di tutti i Gruppi parlamentari su alcuni aspetti critici da emendare.

Premesso che anzitutto si rifinanzia il fondo di accesso alle abitazioni e quello per la morosità incolpevole addirittura quest'ultimo sino al 2020, è prevista la costituzione delle agenzie comunali per la casa tramutando in legge comportamenti già utilizzati in ambito locale con la speranza di ridare fiato a un'offerta di alloggi in locazione sempre più debole. Ma anche in quest'ultimo caso la scelta di rinviare alle procedure dello sfratto per morosità anche alla scadenza del contratto non appare in alcun modo garantista per il proprietario per il quale il rapporto deve essere diretto con l'agenzia e non il conduttore.



Inoltre, le due disposizioni relative al patrimonio pubblico (di cui una certamente interessante) sono in apparente contrasto tra loro e suscitano alcune perplessità: se da un lato c'è la necessità di avere un parco alloggi destinato alla locazione per i soggetti più deboli, dall'altro perché dismettere il patrimonio in locazione con la solita formula del prezzo stracciato a favore di inquilini che già sono stati avvantaggiati per anni dalla disponibilità di un alloggio a canone molto inferiore a quello di mercato e senza alcun timore di sfratto? Infatti, proseguendo nella strada ormai consueta, si consente agli inquilini di acquistare l'alloggio in cui vivono e per invogliarli si prevede addirittura un apposito fondo presso la Cassa depositi e prestiti. Insomma, anziché intervenire per avviare il processo di riqualificazione evitando il consumo del suolo si ripete una scelta di frazionamento della proprietà che ne è l'esatta negazione, facendo una concorrenza doppiamente sleale nei confronti di coloro, persone normali, imprese e immobiliari che intendono vendere immobili di proprietà. Primo per il prezzo certamente molto inferiore rispetto ai valori di mercato e poi per la disponibilità di una linea di finanziamento che un acquirente "normale" oggi ben difficilmente riesce ad ottenere.

Il decreto prevede anche un finanziamento apparentemente cospicuo, ma in realtà insufficiente se si considera il numero degli alloggi sociali, per interventi urgenti di manutenzione su immobili di proprietà pubblica mirati al loro ripristino funzionale dopo anni di abbandono, vandalismo, illegalità, ecc. Gli alloggi potenzialmente recuperabili sono numerosi e la tempistica potrebbe anche avere effetto nel medio periodo, ma non certamente prima della fine dell'anno e allora perché non provare a fare qualcosa di più ampio respiro per la realizzazione di immobili destinati alla rotazione dei nuclei familiari residenti in immobili da recuperare integralmente?

Nel decreto c'è poi il passaggio al dieci per cento della cedolare secca per i contratti a canone concordato, si tratta di una cosa senz'altro interessante e positiva, ma sarebbe anche opportuno per questi contratti ripristinare l'adeguamento annuale Istat, e rivedere la riduzione forfettaria dell'imponibile ai fini Irpef per le spese di manutenzione che in questi anni è stata via via ridotta.

Positiva è la previsione che i redditi derivanti dalla locazione di alloggi sociali di proprietà di persone giuridiche beneficino di una riduzione decennale Irpes e Irap a decorrere dalla fine dei lavori nella misura del 40 per cento, mentre per gli inquilini di alloggi sociali è prevista una detrazione ai fini Irpef compresa tra 450 e 950 euro secondo il reddito. Con il concreto rischio che la detrazione possa essere superiore addirittura a quanto corrisposto a titolo di canoni soprattutto nel caso di alloggi di proprietà di ex IACP.

Altra disposizione di cui francamente non si sente la necessità, almeno nella formula adottata, è quella riguardante la possibilità di riscatto degli alloggi sociali a partire dal settimo anno della locazione, mentre sul tema della locazione con patto di futura vendita si sarebbe potuta definire tutta la materia in modo chiaro superando l'orientamento negativo degli uffici tributari in materia di tassazione e individuando nello stesso tempo regole certe dal punto di vista civilistico.

In conclusione, anche a voler prescindere dal problema del reperimento delle risorse, la sensazione è che siamo in presenza di un provvedimento più di facciata che con effetti reali, nella speranza che in sede di conversione possa essere emendato in meglio.

PARZIALI COMMENTI SULL'ARTICOLATO

FEDERPROPRIETÀ', pur apprezzando l'iniziativa governativa intesa ad affrontare finalmente il tema del disagio abitativo, con misure in buona parte più volte invocate dalle associazioni di tutela dei proprietari immobiliari, deve manifestare su specifiche disposizioni alcune perplessità che le SS.LL. vorranno tener presenti nel corso dell'imminente dibattito parlamentare.

- a) Art. 1 e 2 – In funzione della visione complessiva dei problemi generati dal disagio abitativo, non è utile mantenere una distinzione tra fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e quello destinato agli inquilini morosi incolpevoli. Inoltre sembra necessario porre norme che evitino la possibilità che il conduttore moroso sia agevolato proprio dal riversare a carico delle risorse pubbliche la sua morosità, ad es. consentendogli sine die di permanere nell'abitazione da lui affittata, in spregio dei diritti del proprietario, ferma restando la necessità di un veramente rigoroso ed efficace controllo dei requisiti e delle condizioni per fruire del beneficio.
- b) Art. 7 – Le detrazioni fiscali ai fini IRPEF per i conduttori non possono essere stabilite fin d'ora in termini monetari, dovendo invece essere definite in funzione di un'aliquota percentuale dell'importo dei canoni annui versati (questo evita la possibilità che gli importi monetari predeterminati superino quanto corrisposto dal conduttore). Inoltre tale agevolazione dovrebbe essere rafforzata per i conduttori che stipulano contratti concordati, allo scopo di favorire, in linea con quanto lo stesso decreto-legge stabilisce, tale forma di locazione, quale valida misura di riequilibrio del libero mercato.
- c) Art. 3 e passim – Particolare attenzione deve essere posta all'attuazione delle norme che disciplinano il riscatto e l'alienazione degli immobili di proprietà pubblica per evitare che le buone intenzioni si traducano in ingiustificati premi per alcune categorie già privilegiate, ma anche in un palese nocumento in termini monetari per la finanza pubblica.
- d) Art. 11 – Le disposizioni sul recupero del patrimonio residenziale esistente in funzione dell'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, sono in linea di massima condivisibili, ma non debbono costituire una sorta di deroga alle procedure urbanistico-edilizie e pertanto una particolare attenzione va posta alla formulazione non sempre puntuale e coordinata delle norme.