

## **IL DECRETO EMERGENZA ABITATIVA**

Il provvedimento, che affronta la problematica del disagio abitativo, prevede un incremento della dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.

Tale intervento si somma a quello già previsto dal decreto - legge n. 102 del 2013, che aveva stanziato 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015, a favore del medesimo Fondo.

Analogamente il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, finanziato per 40 milioni di euro dal citato decreto legge n. 102 del 2013, è ulteriormente rifinanziato per un ammontare pari a 226 milioni negli anni 2014 - 2020 ripartiti nel seguente modo: 15,73 milioni di euro per l'anno 2014, di 12,73 milioni di euro per l'anno 2015, di 59,73 milioni di euro per l'anno 2016, di 36,03 milioni di euro per l'anno 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per l'anno 2020.

In particolare si segnala :

### **BONUS MOBILI SVINCOLATO DA RISTRUTTURAZIONE**

Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici 'sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni'. Resta però il tetto di spesa per l'acquisto di mobili di 10mila euro.

### **STOP ALLACCI GAS-LUCE-ACQUA PER ABUSIVI**

Da ora in avanti gli atti aventi ad oggetto l'allacciamento dei servizi di energia elettrica, di gas, di servizi idrici e della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, sono nulli, e pertanto non possono essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati identificativi del richiedente e il titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento.

### **PER ABUSIVI STOP ASSEGNAZIONE ALLOGGI PER 5 ANNI**

Chi occupa abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non può partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i successivi cinque anni a decorrere dalla data di accertamento dell'occupazione abusiva.

### **MORATORIA PER 2014-2015 'SCONTI' AFFITTI EMERSI**

Chi ha usufruito delle norme che prevedevano agevolazioni per gli inquilini che emergevano da contratti a nero, non dovrà restituire i soldi alla luce delle nuove misure previste dal dl Casa. Vengono fatti salvi 'fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti in base ai contratti di locazione stipulati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23' che appunto prevedeva uno sconto per chi riemergeva dal nero.

### **CEDOLARE SECCA AL 10% IN COMUNI COLPITI DA CALAMITÀ**

Potranno usufruire dal 2014 al 2017 della cedolare secca scontata al 10% anche chi ha un contratto di locazione stipulato nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni, lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi.

### **A PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO NO IMU**

Dal 2015 le abitazioni possedute in Italia dai pensionati italiani residenti all'estero iscritti all'Aire, verranno esentate dall'Imu (in quanto considerate abitazioni principali) e pagheranno Tari e Tasi ridotte di due terzi.

### **VIA LIMITE 20% SERVIZI E NEGOZI PER ALLOGGI SOCIALI**

Potranno essere costruiti 'servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali' anche in misura superiore al 20% della superficie complessiva comunque ammessa. In pratica si elimina il limite del 20% presente nel testo originario del decreto, e inoltre allunga i tempi (da 60 a 90 giorni) entro cui le Regioni devono definire i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale, i criteri e i parametri atti a regolamentare i canoni minimi e massimi di locazione.

### **PER APPALTI PUBBLICI 'SALVE' AZIENDE SPECIALISTICHE**

E' stata anche inserita nell'articolato la norma che individua le categorie di lavorazioni - tra quelle indicate nel regolamento del Codice dei contratti pubblici - che per la loro rilevante complessità tecnica o per il contenuto tecnologico richiedono l'esecuzione da parte di operatori specificamente qualificati. Si individuano quali sono negli appalti pubblici quei particolari ambiti in cui si richiede l'affidamento a una azienda specialista: in particolare vengono ridotte da 33 a 24 le categorie specialistiche a qualificazione obbligatoria e da 24 a 14 le Sios (categorie cosiddette 'superspecialistiche').

### **IN FALLIMENTI DIRITTO PRELAZIONE ESTESO AI CONIUGI**

Nei casi di fallimento delle società costruttrici, 'qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sè, per il coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto'.

### **IN 4 MESI PROGRAMMA RECUPERO IMMOBILI IACP E COMUNI**

Entro quattro mesi il ministro delle Infrastrutture, di concerto con il ministro dell'Economia e con quello per gli Affari regionali, dovrà approvare con decreto un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari e dei Comuni 'sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili'. Entro due mesi poi le Regioni e le Province autonome dovranno assegnare ai Comuni e agli Istituti autonomi per le case popolari le risorse necessarie al recupero degli immobili.

### **ENTRO 30 GIUGNO DISMISSIONI IMMOBILI ANCHE DEI COMUNI**

Ci saranno anche gli immobili dei comuni e degli enti pubblici anche territoriali, oltre a quelli degli Istituti autonomi per le case popolari, nel piano di dismissioni che dovrà essere fatto entro il 30 giugno 2014 con un decreto del ministero delle Infrastrutture, Economia, Affari regionali. Le risorse dovranno essere destinate 'esclusivamente' alla realizzazione di nuove case popolari.

### **RISORSE PER ACQUISTO ALLOGGI A INQUILINI IACP E COOP**

Saranno gli inquilini degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) e 'i soci assegnatari di alloggi di cooperative edilizie a proprietà indivisa' a poter ricevere i contributi statali per acquistare gli stessi alloggi, con le risorse del Fondo creato ad hoc.

### **INTERVENTI EDILIZIA SOCIALE PER OVER 65 E DONNE**

Nell'ambito degli interventi per aumentare l'offerta di alloggi sociali in locazione, verranno stanziati risorse anche 'per edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi di pertinenza, di edilizia abitativa e dei relativi servizi finalizzati ad utenti di età maggiore di sessantacinque anni', e per il 'recupero di immobili fatiscenti o da dismettere esistenti nei centri storici e nelle periferie'. Un altro emendamento prevede che 'anche le donne ospiti dei centri anti violenza e delle case rifugio saranno tra i soggetti a cui potranno essere concessi in locazione alloggi sociali'.

### **CONTRIBUTI DA COMUNI PER SANATORIA MOROSITÀ INCOLPEVOLI**

Le risorse del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli 'vengono erogate dai Comuni in forme tali da assicurare la sanatoria della morosità, anche prevedendo che i contributi integrativi destinati ai conduttori vengano, in caso di morosità, erogati al locatore interessato a sanatoria della morosità medesima', anche tramite 'l'associazione della proprietà edilizia dallo stesso locatore per iscritto designata, che attesta l'avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta anche dal locatore'.

### **ALLOGGI A CORPI ANTICRIMINALITÀ DOPO STOP SERVIZIO'**

L'assegnatario degli alloggi di edilizia residenziale concessi in locazioni o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato' impegnati nella lotta alla criminalità organizzata, 'rimangono in godimento del locatario anche qualora sia riformato totalmente o parzialmente per malattia, anche non dipendente da cause di servizio. Nel caso di pensionamento dell'assegnatario, i predetti alloggi rimangono assegnati in locazione per un periodo di ulteriori tre anni dalla cessazione dell'incarico'. Anche 'nel caso di decesso dell'assegnatario, i predetti alloggi rimangono assegnati in locazione al coniuge o agli aventi diritto, che ne facciano richiesta per un periodo di ulteriori tre anni a partire dalla morte dell'assegnatario'.

### **CESSIONE IMMOBILI ANCHE PRIVATI PER ALLOGGI SOCIALI**

Possono essere ceduti o conferiti ai fondi immobiliari, immobili residenziali realizzati da soggetti pubblici e privati con il concorso di un contributo pubblico, e destinati a concorrere all'aumento dell'offerta di alloggio sociali'.

### **CLAUSOLA RISCATTO ALLOGGI SOCIALI DOPO 7 ANNI'**

Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione'.

### **SE STOP LAVORI COOP, COMUNE PROSEGUE COSTRUZIONI'**

Se le cooperative edilizie impegnate nella realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale' per i dipendenti PA impegnati nella lotta alla criminalità organizzata 'non intendono concorrere con proprie risorse alla completa realizzazione dell'originario intervento di edilizia sovvenzionata decadono dallo specifico finanziamento e le corrispondenti risorse sono assegnate ai comuni in cui ricade l'intervento per essere destinate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica'.

### **ELENCO IMMOBILI DISPONIBILI**

Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le regioni trasmettono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti gli elenchi predisposti dai comuni e dagli Iacp, comunque denominati, delle unità immobiliari che, con interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità, siano resi prontamente disponibili per le assegnazioni.

### **EXPO 2015**

Con riferimento alla realizzazione di Expo 2015, l'articolo 13 prevede ulteriori misure agevolative per la realizzazione dell'evento. In particolare, si consente al Comune di Milano, in vista di Expo, di utilizzare anche per l'anno 2015 i proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni previste dal testo unico dell'edilizia, nei limiti previsti dall'articolo 2, comma 8, della legge n. 244/2007, per spese di manutenzione ordinaria del verde, delle strade e del patrimonio comunale. Inoltre, viene previsto che tra le deroghe al codice dei contratti pubblici ammesse per EXPO in materia di appalti sono ricomprese anche quelle in materia di contratti di sponsorizzazione e di concessioni di servizi.