

LA NUOVA LEGGE SULL'EMERGENZA ABITATIVA E L'HOUSING SOCIALE



Il CdA incontra il Senatore Franco Mirabelli

di **Claudio Elli**

Un provvedimento volto a favorire l'aumento di alloggi in locazione a canoni accessibili e a implementare l'offerta abitativa in affitto per la realizzazione di progetti di housing sociale, valorizzando il ruolo delle cooperative: queste le linee guida del decreto legge 47 del 28 marzo 2014 sull'emergenza abitativa, approvato in via definitiva alla Camera lo scorso 20 maggio. Il senatore Franco Mirabelli, già protagonista della Risoluzione con cui è stata recepita la relazione della Commissione Antimafia inerente i beni confiscati alla criminalità organizzata, è stato promotore e relatore in Senato della nuova legge sulla casa. Lunedì 19 giugno, alle ore 18, presso la sede di Abitare di via Hermada, il Consiglio di Amministrazione, con la presenza del Rag.

Buscemi dell'omonimo studio di consulenza fiscale, ha incontrato il senatore, nonché socio della cooperativa, che si è reso disponibile a illustrare la nuova normativa e i suoi contenuti nel dettaglio. Il parlamentare, innanzitutto, ha ribadito il leitmotiv che ha portato a produrre questa legge.

Dopo l'eliminazione dei contributi GesCaL (acronimo di Gestione Case Lavoratori, istituita dalla legge 60 del 1963) nella seconda metà degli anni Novanta e l'approvazione del decreto legislativo 112 del 1998, in cui si sono previsti interventi da parte degli enti pubblici a favore dell'edilizia popolare, è mutato il quadro complessivo della locazione, sottolineando la necessità di intraprendere iniziative a favore di affitti dai canoni calmierati e concordati. Oltre ai finanziamenti ai Comuni per mettere a disposizione gli appartamenti vuoti, risulta fondamentale il ruolo rivestito dalle cooperative in



tale direzione, anche perché se da un lato la politica della casa non può fermarsi sulla possibilità dell'acquisto, non è più nemmeno ammissibile il solo intervento pubblico nei confronti dell'edilizia popolare.

La nuova legge modifica innanzitutto la precedente normativa che consentiva la possibilità di riscatto di un appartamento a proprietà indivisa dopo sette anni su decisione unilaterale dell'inquilino, evitando così il rischio di eventuali dispersioni non preventivate del patrimonio immobiliare delle cooperative. Inoltre prevede un raddoppio e un duplice intervento dei Fondi Depositi e Prestiti sia per l'accesso alla residenza, a disposizione di progetti che diano nuove abitazioni, sia per la morosità incolpevole.

Nella nuova legge sono previste agevolazioni fiscali per l'alloggio di studenti universitari, ma anche più in generale la possibilità per le famiglie che vivono in alloggi sociali (nella cui definizione rientrano quelli delle cooperative a proprietà indivisa) di avere detrazioni fino a 900 euro per i redditi non superiori a 15.000 e di 450 euro per quelli fino a 30.000. Per i progetti di housing sociale è inoltre possibile, ai fini delle imposte sul reddito d'impresa, di non considerare per dieci anni il 40% dei redditi derivanti dalla locazione di nuovi alloggi o risultanti da ristrutturazione.

Tra le finalità, vi è anche quella di costruire alloggi per famiglie che vengono spostate per garantire gli stessi lavori di riqualificazione.

Sono comunque auspicabili per il futuro nei confronti delle cooperative alcune migliorie dal punto di vista fiscale, come l'abbattimento dell'IVA, la possibilità di far pagare direttamente al locatario la TASI, nonché interventi sulla norma che non permette attualmente alle Società Cooperative di ottenere un bonus sulle ristrutturazioni e gli impianti energetici.

Allo stesso modo, da parte del Consiglio, si chiede un chiarimento sulle procedure e soprattutto una definizione dei rapporti con gli enti di competenza per la gestione dei fondi, in primo luogo i Comuni. In ogni caso, come ribadito dal Presidente Silvio Ostoni, il parlamento, nella figura del suo rappresentante sen. Franco Mirabelli, si è dimostrato un prezioso interlocutore di Abitare, e questa legge costituisce un tassello importante per un rilancio della cooperazione, nello spirito delle sue fondamenta originarie d'indirizzo sociale. ■

ASILO NIDO

Asilo nido 0 - 3 anni
Orari e rette personalizzati
 ↪ Spazio esterno
 ↪ Cucina interna
 ↪ Area lattanti
 ↪ Feste di compleanno
 ↪ Personale specializzato
 ↪ Clima familiare e divertente
Centro estivo luglio
 ↪ Bimbi 3-6 anni ↪ Iscrizioni settimanali

LA PUPERIA
 Via Pozzuoli 3 - Zona Affori - Milano - Tel. 02 6480955
www.lapuperia.com - info: lapuperia@lapuperia.com

Condizioni particolari per i soci di Abitare

 **TERMIDRAULICA TURCHETTI**

**IMPIANTI RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO
 IDRO-SANITARI - MANUTENZIONI - RISTRUTTURAZIONI TOTALI**

TERMIDRAULICA TURCHETTI S.R.L.
 Via Val di Ledro 11 - 20162 Milano
 Tel. 02 66 10 69 17 - Fax 02 66 11 84 38
 E-mail: termoidraulicaturchettisrl@yahoo.it
 Cod. Fisc./P. IVA 07983080966



INTERVISTA AL SENATORE FRANCO MIRABELLI

Approvato il decreto sull'emergenza abitativa. I vantaggi per le cooperative

I 20 maggio la Camera ha approvato definitivamente il decreto sull'emergenza abitativa che conteneva tra l'altro, diverse norme di interesse per le cooperative. Lei è stato relatore della legge al Senato, ci riassume i contenuti che riguardano le cooperative di abitazione?

Il testo del decreto conteneva e contiene norme di grande importanza. In particolare tutta la norma cerca di creare le condizioni per favorire l'aumento di alloggi in locazione a canoni accessibili per le famiglie con redditi medio bassi. In questo contesto le cooperative sono riconosciute come attori importanti per realizzare progetti di housing sociale. Ci sono molti incentivi in questo senso. Dalla scelta di consentire per 10 anni di non considerare, ai fini delle imposte sul reddito di impresa, il 40% dei redditi derivanti dalla locazione di alloggi di nuova realizzazione o risultanti da ristrutturazioni e definiti alloggi sociali, agli articoli che consentono di derogare a norme urbanistiche

per realizzare alloggi sociali senza consumare ulteriore suolo e favorendo l'efficientamento energetico degli edifici. Fino alla possibilità per le famiglie che vivono in alloggi sociali (nella cui definizione sono compresi quelli delle cooperative a proprietà indivisa) di avere detrazioni fino a 900 euro per i redditi fino a 15.000 euro e di 450 per quelli fino a 30.000 euro.

Ma al Senato sono state introdotte nuove norme che ci interessano?

Sì. Prima di tutto abbiamo modificato la norma sul riscatto degli alloggi sociali che aveva messo in allarme le cooperative a proprietà indivisa perché rischiava di creare un automatismo tra ingresso in un alloggio sociale e possibilità di riscattarlo dopo sette anni con una scelta unilaterale dell'inquilino. Ora questa possibilità deve essere prevista nel contratto e consente di beneficiare di agevolazioni fiscali. In secondo luogo, con alcuni emendamenti del relatore, abbiamo dato agli assegni-

tari di alloggi in proprietà indivisa la possibilità di accedere a mutui agevolati per l'acquisto dell'alloggio, nei casi in cui, a seguito di procedure concorsuali, sia prevista la vendita di immobili di alloggi sociali a condizioni spesso non sostenibili dalle famiglie che, con questa norma, potranno invece avere un sostegno per evitare di perdere l'alloggio.

Abbiamo consentito, e questa è una norma molto importante, di poter associare, gli investimenti del fondo per l'abitare di Cassa Depositi e Prestiti ad altri finanziamenti pubblici per consentire la sostenibilità dei programmi volti ad incrementare l'offerta di alloggi sociali.

Abbiamo esteso tale norma a quei casi che, purtroppo, a causa della crisi finanziaria vanno diffondendosi, in cui procedure di concordato, fallimentari o liquidazioni coatte, per via di immobili di alloggi sociali locati a famiglie a basso reddito vengono destinati alla vendita a condizioni non sostenibili da parte delle famiglie locatarie. In questo modo sarà possibile mantenere a tali immobili l'originaria destinazione ad alloggio sociale ed evitare situazioni di disagio alle famiglie locatarie.

Abbiamo infine inserito una serie di provvedimenti che introducono alcune norme che consentono di portare



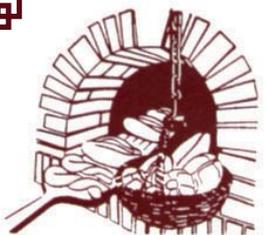
Senatore Franco Mirabelli

a compimento quei programmi dell'art.18 della legge 203/91 entrati in crisi per l'effetto combinato della crisi finanziaria e della rigidità delle norme attuative.

In particolare si potranno cedere in proprietà anticipatamente gli alloggi agli assegnatari, inoltre gli operatori non saranno più obbligati a finanziare con risorse proprie gli alloggi di edilizia sovvenzionata non più coperti dal finanziamento a causa dell'aumento dei costi d'appalto, ma potranno concordare con il Comune diverse soluzioni.

In sintesi è un provvedimento che aiuta le cooperative?

Certamente sì. Prima di tutto c'è un riconoscimento concreto del loro ruolo, soprattutto in una fase di emergenza abitativa come questa in cui garantire più alloggi in locazione a canoni accessibili, e su questo le cooperative svolgono un ruolo insostituibile. In secondo luogo si ribadisce la definizione di alloggio sociale che ha consentito e consentirà alle cooperative a proprietà indivisa di veder riconosciuti i propri appartamenti come abitazioni principali agli effetti fiscali e per la determinazione dell'Imu. (a.c.)



Cella Antonio
Il Fornaio®

Pane per passione

1964 - 2014

50° Anniversario

Via P. Di Calboli 3 - Milano
tel. 02 6425552

MARTIN ARREDA

WWW.MARTINARREDA.IT - VIA TERRUGGIA, 21 - MILANO - TEL. 02.66.06053

SCONTI SPECIALI PER I SOCI

QUALITÀ - SERVIZIO - PROGETTAZIONE

OFFERTA IMPERDIBILE!

CUCINE DI QUALITÀ

DA € 2.500

OLTRE 10 MODELLI

COMPOSIZIONE BASE 300CM: ANTE IN LAMINATO LUCIDO, OPACO, TRANCHES CON TELAIO.

ELETTRODOMESTICI INDESIT

CLASSE A INCLUSI NEL PREZZO

PIANO COTTURA - FORNO - LAVELLO

MISCELATORE - FRIGORIFERO 230 LT.

ALL'INTERNO SCOPRITE ALTRE 1000 SOLUZIONI... CUCINE MARTIN A PREZZI MAI VISTI!

