



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori MIRABELLI e FINA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 OTTOBRE 2022

Misure per il sostegno e il rilancio delle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica e sociale

ONOREVOLI SENATORI. – La mancanza di una politica che agisca strutturalmente nel settore abitativo e le risposte che nel tempo si sono succedute solo sporadicamente, con risorse scarse e senza interventi programmati, mostrano con evidenza come siano oggi in discussione il *welfare* abitativo e le politiche sociali della casa, contestualmente alle generali politiche sociali. Il problema è reso più grave dagli effetti di una crisi che fa sentire i suoi effetti e con una spirale recessiva ancora presente. Questa ha prodotto un'erosione dei redditi di cittadini e un aumento delle disuguaglianze, acuendo difficoltà economiche e disagio abitativo.

L'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) ha evidenziato come l'Italia abbia registrato negli anni della crisi uno dei maggiori aumenti delle disparità tra i Paesi industrializzati e come continuino ad ampliarsi, anche nei periodi più recenti, divari economici e sociali.

L'ISTAT, in un *report* pubblicato il 15 giugno 2022, ha evidenziato che nel 2021 sono risultati in condizione di povertà assoluta poco più di 1,9 milioni di famiglie per un totale di circa 5,6 milioni di individui (9,4 per cento), mentre in termini di povertà relativa risultano coinvolte circa 2,9 milioni di famiglie per un totale di circa 8,8 milioni di individui. L'incidenza delle famiglie in povertà assoluta si conferma più alta nel Mezzogiorno (10,0 per cento, dal 9,4 per cento del 2020) mentre scende in misura significativa al Nord (6,7 per cento dal 7,6 per cento), in particolare nel Nord-ovest (6,7 per cento dal 7,9 per cento). Tra le famiglie povere, il 42,2 per cento risiede nel Mezzogiorno (38,6 per cento nel 2020), e il 42,6 per cento al Nord (47,0 per cento nel 2020).

Il fenomeno interessa il 7,2 per cento degli italiani e il 32,4 per cento degli stranieri.

Il *report* dell'ISTAT ha altresì evidenziato come le spese per la casa rappresentino uno dei capitoli principali delle uscite per le famiglie e siano fattore determinante della loro condizione di povertà. L'incidenza di povertà assoluta varia, infatti, anche a seconda del titolo di godimento dell'abitazione in cui si vive e la situazione è più critica per le famiglie che vivono in affitto. Le oltre 889.000 famiglie povere in affitto nel 2021 sono il 45,3 per cento di tutte le famiglie povere, con un'incidenza di povertà assoluta del 18,5 per cento, contro il 4,3 per cento di quelle che vivono in abitazioni di proprietà.

Le famiglie in affitto residenti nel Mezzogiorno mostrano valori dell'incidenza di povertà assoluta pari al 22,4 per cento, rispetto al 17,6 per cento del Nord, con valori sostanzialmente stabili sul 2020, e al 15,4 per cento del Centro (+3,1 punti percentuali). Le famiglie con persona di riferimento giovane (frequentemente con minori al loro interno) e quelle con stranieri, vivono più spesso in affitto, poiché scontano sia una minore capacità reddituale sia una minore probabilità di avere accumulato risparmi o aver avuto accesso a beni ereditari. L'incidenza di povertà assoluta è più elevata per le famiglie con persona di riferimento fra i 45 e i 54 anni in affitto (pari al 23 per cento). Guardando la cittadinanza, vive in affitto il 76,5 per cento delle famiglie povere con stranieri; solo il 10,6 per cento ha una casa di proprietà contro, rispettivamente, il 31,1 per cento e il 54,9 per cento delle famiglie in povertà di soli italiani. L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a circa

337 euro mensili, contro i 434 euro pagati dalle famiglie che non sono in condizione di povertà. Il 15 per cento delle famiglie in povertà assoluta che vivono in casa di proprietà paga un mutuo (contro il 19,3 per cento delle famiglie non povere). Pur trattandosi di un investimento, che, come tale, non rientra nella spesa per consumi, tuttavia, per le famiglie che la sostengono, rappresenta un'uscita gravosa.

Punte di forte emergenza sono inoltre rappresentate dagli sfratti, in particolare per morosità, passati dalle percentuali irrisorie dei primi anni Ottanta del XX secolo all'attuale 90 per cento delle sentenze emesse.

La vasta area di disagio è restituita in modo oggettivo anche da altri dati:

- circa 600.000 domande di edilizia pubblica sono inevase presso i comuni e gli ex Istituti autonomi case popolari (IACP);

- nel 2021, secondo i dati ISTAT, poco più di 7 milioni di giovani tra 18-34 anni vive in casa con i genitori (67,6 per cento), in aumento di 9 punti dal 2010. Rispetto al 2019, ossia prima della pandemia, la permanenza è cresciuta di 3,3 punti. Nel Mezzogiorno la situazione per i giovani in famiglia è più critica. Non solo perché in questa area del Paese sono relativamente di più quelli che vivono con i genitori (il 72,8 per cento contro il 63,7 per cento del Nord e il 67 per cento del Centro) ma anche per l'alta incidenza di giovani in famiglia che si dichiarano disoccupati (35 per cento), doppia rispetto al Nord (17 per cento), e la contestuale bassa incidenza di quelli occupati (29 per cento nel Mezzogiorno contro 46 per cento nel Nord);

- 4 milioni di lavoratori stranieri vivono in affitto e circa l'80 per cento di questi in coabitazione ed in condizioni di sovraffollamento;

- delle famiglie in locazione oltre il 70 per cento ha un reddito inferiore a 30.000 euro annui e vive in prevalenza nei grandi centri urbani, dove gli affitti sono più ele-

vati; delle famiglie in proprietà il 20 per cento deve assolvere al pagamento di un mutuo e circa un terzo ha un valore immobiliare inferiore a quello per cui hanno chiesto il prestito.

L'Italia si distingue tra i Paesi europei più sviluppati per una spesa sociale destinata alla casa tra le più basse d'Europa e per una delle più basse quote di edilizia pubblica, nonché per una minore dimensione del patrimonio in affitto privato, pilastro dell'offerta in molti Paesi.

Il problema abitativo risulta, quindi, un bisogno in gran parte insoddisfatto per una quota crescente di popolazione, un diritto la cui esigibilità riguarda una platea sempre più ampia. È indispensabile una risposta sociale, con politiche adeguate, orientate verso i segmenti di popolazione in maggiore difficoltà economica.

Le iniziative finora adottate per affrontare la problematica del disagio abitativo hanno sostanzialmente replicato gli interventi predisposti in passato. Tutte queste iniziative hanno evidenziato la necessità di superare i limiti di programmi che, a partire dagli anni Ottanta del XX secolo, in gran parte, hanno scontato incertezza di finanziamenti, procedure ogni volta differenziate dai programmi precedenti, lunghezza dei tempi attuativi. Ma al di là di queste carenze, l'inefficacia è stata soprattutto dettata dalla mancanza di una strategia complessiva. Ciò che si ritiene fondamentale è il superamento di programmi, interventi e stanziamenti *una tantum*. Si dovrebbe, al contrario, mettere a regime un programma pluriennale con finanziamenti e modalità di funzionamento tali da recuperare quanto di positivo è emerso nei precedenti programmi, in modo da creare un sistema condiviso che non costringa gli enti locali a interpretazioni e a messe a punto di proposte diversificate in funzione della diversità degli obiettivi proposti.

Per l'edilizia residenziale pubblica il problema principale si identifica con la neces-

sità di ristabilire un capitolo nel bilancio statale destinato al settore, al fine di consentire un rilancio della stessa, attraverso una collaudata programmazione.

Lo Stato infatti, senza essere mai stato esonerato da un impegno finanziario nel settore, né dalla vigente legislazione, né dalle interpretazioni della Corte costituzionale, che ne ha confermato la responsabilità in concorrenza con le regioni, dal 1998, anno di chiusura dei fondi gestione per le case dei lavoratori (GESCAL), si è sottratto a finanziare il settore pubblico, con un comportamento che disattende il titolo V della Costituzione laddove (articolo 117) si afferma che lo Stato « ha legislazione esclusiva nella determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale », tra i quali, pur non citandola espressamente, rientra certamente l'abitazione come una componente essenziale.

In relazione alle risorse, fondi possono derivare dalla lotta all'evasione, per la quale si rende indispensabile la detrazione dei canoni pagati dagli inquilini (per produrre un reale conflitto di interessi tale da far emergere il « nero ») ed azioni di contrasto attuate da Agenzia delle entrate e amministrazioni locali, titolari dell'accesso alla banca dati del catasto.

I depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, attualmente congelati dal locatore presso le banche, potrebbero alimentare un fondo di rotazione per la realizzazione di alloggi in locazione agevolata, insieme a cofinanziamenti di Stati, regioni e comuni.

Alcune misure fiscali possono concorrere al reperimento di ulteriori finanziamenti, come ad esempio il gettito aggiuntivo alle previsioni di bilancio derivante dal ripristino della tassazione IRPEF sui contratti di locazione a canale libero.

Tema non secondario è la condizione di criticità che vivono gli *ex* IACP e la neces-

sità che si pone di prevedere una legge quadro (o di principi) sulla materia, avente l'obiettivo di restituire regole omogenee da applicare a tutti gli istituti (con riferimento alla composita legislazione vigente nelle diverse regioni, in taluni casi sono assimilati ad enti non economici ed in altri ad enti economici; alcune regioni hanno trasferito ai comuni o ad associazioni di comuni la competenza in materia) e di definire l'attribuzione dei compiti di carattere assistenziale.

Se per l'edilizia pubblica il problema principale si identifica con la necessità di ristabilire un capitolo nel bilancio statale destinato al settore, per l'edilizia sociale è necessario configurare un quadro normativo idoneo e fare chiarezza rispetto all'ambiguità oggi presente sui caratteri che devono contraddistinguerla. Questa, infatti, si ritrova sempre più frequentemente nei provvedimenti legislativi emanati di recente, ma vi è convergenza solo nel dato che l'edilizia residenziale sociale debba identificarsi come un segmento della produzione edilizia che si proponga nel mercato per un periodo di tempo in genere definito e con valori dei canoni inferiori. Gli altri parametri che dovrebbero fornire certezza che ciò avvenga in modo programmato e programmabile dagli enti locali (chi sono i promotori, quale l'utenza, come definire i canoni) restano incerti.

Se si ritiene che l'edilizia sociale possa attenuare il disagio abitativo per una vasta fascia di popolazione e che contribuire a calmierare i valori dei canoni di un segmento dell'offerta decisamente asfittico, occorre stabilire principi che sgombrino il campo da possibili equivoci.

È necessario, preliminarmente, precisare che l'edilizia sociale non sostituisce, ma integra l'edilizia pubblica, e che deve configurarsi con un'articolazione variegata, essendo destinata ad una larga fascia di nuclei familiari collocata tra i potenziali beneficiari del-

l'edilizia residenziale pubblica e quelli in condizione di accedere al libero mercato.

Conseguentemente, gli elementi che qualificano l'edilizia sociale, sono così sintetizzabili:

- è tale se permane nel mercato delle locazioni a tempo indeterminato o comunque per una durata significativamente lunga: periodi limitati non risultano significativi a perseguire l'obiettivo di incrementare il comparto dell'affitto a prezzi calmierati, configurando, di fatto, una forma di locazione con patto di futura vendita;

- è realizzata da operatori pubblici (*ex* IACP o agenzie comunali), operatori privati, cooperative, soggetti *no profit*;

- deve essere gestita da soggetti istituiti con questa specifica finalità;

- è riservata a un'utenza per la quale va accertato il possesso di alcuni requisiti sia soggettivi (composizione familiare, reddito, eccetera) che oggettivi (procedura di sfratto, eccetera);

- è abbinata a modalità selettive cui è preposto e garante il comune, che può prevedere di riservarne quota parte in favore di particolari categorie (residenti in abitazioni *ex* IACP con redditi superiori a quelli di legge, anziani, residenti in immobili da rigenerare, eccetera);

- deve essere immessa nel mercato delle locazioni con canoni possibilmente differenziati e comunque non superiori al canone concordato (legge n. 431 del 1998) ridotto applicando una predeterminata percentuale;

- deve consentire periodi di permanenza crescenti nel comparto della locazione e riduzioni progressive dei canoni in relazione ai benefici, finanziari o di altra natura, ricevuti da parte pubblica;

- deve essere realizzata conformandosi ai criteri della bioarchitettura e perseguendo l'obiettivo del massimo risparmio energetico;

- deve essere realizzata in ambienti urbani strutturati e dotati dei servizi necessari e deve risultare componente non secondaria nei processi di rigenerazione urbana, in assenza della quale la trasformazione urbanistica si identifica come mera operazione immobiliare.

Il disegno di legge intende contribuire a delineare una possibile risposta sulla praticabilità di un intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia residenziale sociale.

Si rifà ai precedenti elementi e formula indicazioni sugli obiettivi del piano, che si propone decennale. Si esprime anche sui principi cui devono ispirarsi le legislazioni regionali e sulle modalità di reperimento delle aree da destinare al comparto, in modo da incidere in maniera contenuta sui costi finali. Altre indicazioni riguardano: la determinazione dei canoni ed i beneficiari degli alloggi, gli operatori ed i soggetti gestori, le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni.

Una considerazione rilevante riguarda le risorse, per le quali si rendono necessari più canali di finanziamento. Del tutto motivata appare la possibilità di attivare un capitolo di bilancio specifico destinato a questo scopo. Nella proposta si è inoltre ritenuto che una ulteriore modalità di reperimento di fondi possa essere quella di accantonare una quota percentuale degli stanziamenti destinati alle « grandi opere », nella convinzione che le risorse pubbliche debbano anche, e non in modo marginale, interessare interventi riguardanti la manutenzione del territorio ed interventi aventi una specifica finalità sociale.

Già oggi per la realizzazione delle grandi infrastrutture di carattere nazionale sono previsti, nell'ambito del costo dell'appalto, finanziamenti per le opere compensative tra le quali, riteniamo, possono entrare a pieno titolo anche quelle attinenti all'edilizia sociale. Gli accantonamenti attualmente va-

riano dall'1 per cento all'1,5 per cento dell'opera messa a gara. Riteniamo compatibile portare tale percentuale al 4 per cento, non sottraendo risorse alla realizzazione delle opere, ma attraverso razionalizzazione ed efficienza nella realizzazione, riservarne la metà all'edilizia sociale.

Altra forma di finanziamento potrebbe essere l'utilizzo delle economie di spesa: quando un'infrastruttura va in gara, i candidati all'aggiudicazione dell'appalto propongono dei ribassi rispetto ai costi dell'opera stessa (secondo i dati dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, nel 2012 in Italia per le

grandi infrastrutture di importo superiore a 150.000 euro, sono state poste in gara circa 4 miliardi di euro: la media dei ribassi praticata è stata circa il 27 per cento): la quota di ribasso potrebbe andare ad un fondo compensativo sulla mancata applicazione contrattuale e per il 50 per cento ad interventi di edilizia residenziale sociale.

Con l'insieme di questi due provvedimenti anche considerando oscillazioni dovute agli stanziamenti annuali, si possono ipotizzare circa 600 milioni di euro annui destinati agli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I

FINALITÀ

Art. 1.

(Finalità)

1. Il presente disegno di legge è finalizzato al rilancio delle politiche abitative in favore di soggetti che, a causa delle loro condizioni economiche e sociali, non hanno la possibilità di acquistare o di accedere alla locazione di un immobile adibito ad uso abitativo, tramite misure organiche di sostegno e di finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, dell'edilizia residenziale sociale e del mercato delle locazioni.

CAPO II

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 2.

(Fondo per l'edilizia residenziale pubblica)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge è istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Fondo per l'edilizia residenziale pubblica, alimentato annualmente in misura non inferiore all'1 per cento delle spese totali iscritte nel bilancio di previsione dello Stato per l'anno di riferimento.

Art. 3.

(Programmi di edilizia residenziale pubblica)

1. Le risorse di cui all'articolo 2 sono destinate al finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica da realizzare nell'ambito di ciascuna regione. I programmi di edilizia residenziale pubblica, promossi dallo Stato, dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dai comuni, ognuno per le proprie competenze, sono basati sul fabbisogno effettivo di alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di ciascuna regione.

2. I programmi di cui al comma 1 sono finalizzati a incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale in favore di soggetti che, sulla base dei requisiti posseduti, possono essere beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a fronte del pagamento di un canone sociale determinato in base al reddito e stabilito dalle leggi regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, di seguito denominate « leggi regionali e provinciali ».

3. I programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 possono prevedere altresì che una quota degli alloggi sia destinata a garantire l'assegnazione di un'abitazione ai soggetti sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto o che si trovino in particolari condizioni di disagio sociale o familiare, ad anziani, studenti fuori sede, giovani coppie e disabili, purché in possesso dei requisiti per la permanenza in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

CAPO III

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Art. 4.

(Fondo per l'edilizia residenziale sociale)

1. Presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è istituito il Fondo per l'edilizia residenziale sociale, alimentato a decorrere dall'anno 2023 e fino all'anno 2032, in misura non inferiore allo 0,5 per cento delle spese totali iscritte nel bilancio di previsione dello Stato per l'anno di riferimento.

2. Il Fondo di cui al comma 1 è altresì alimentato dalle risorse derivanti dagli accantonamenti di una quota pari al 50 per cento delle somme accantonate, computate in percentuale, per le opere compensative relativamente alle grandi opere infrastrutturali, di importo superiore ai 150 milioni di euro, deliberate dal Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS), incrementando, con riferimento all'importo messo in gara, tale percentuale al 4 per cento e utilizzando eventualmente il 30 per cento dei ribassi d'asta ottenuti a seguito delle gare per l'affidamento delle opere approvate dal CIPESS.

3. Gli alloggi di edilizia residenziale sociale concorrono ad assicurare il diritto sociale all'abitazione in favore degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio.

Art. 5.

(Piano di edilizia residenziale sociale)

1. Le risorse di cui all'articolo 4, commi 1 e 2, sono destinate al finanziamento di un

Piano decennale di edilizia residenziale sociale. I programmi di edilizia residenziale sociale, promossi dallo Stato, dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dai comuni, ognuno per le proprie competenze, sono basati sul fabbisogno effettivo di alloggi di edilizia residenziale sociale nell'ambito di ciascuna regione.

2. Il Piano di cui al comma 1 è finalizzato a incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale in favore degli individui e dei nuclei familiari di cui all'articolo 4, comma 3, a fronte del pagamento di un canone di locazione sociale determinato in base al reddito e stabilito dalle leggi regionali e provinciali.

3. Il Piano di cui al comma 1 può prevedere altresì che una quota degli alloggi sia destinata a garantire l'assegnazione di un'abitazione ai soggetti sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto o che si trovino in particolari condizioni di disagio sociale o familiare, ad anziani, studenti fuori sede, giovani coppie e disabili, purché in possesso dei requisiti per la permanenza in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 6.

(Attribuzione delle competenze)

1. Il CIPESS quantifica e rende annualmente disponibili, tramite trasferimento in apposito capitolo del bilancio dello Stato, le risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale sociale e indica gli indirizzi programmatici e i criteri per la ripartizione delle risorse finanziarie tra le regioni.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti provvede, previo parere della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, alla ripartizione dei finanziamenti quantificati dal CIPESS tra le regioni; verifica, con cadenza semestrale, lo stato di attuazione del Piano di cui all'arti-

colo 5 con particolare riguardo all'utilizzazione dei finanziamenti; coordina e supporta l'azione degli enti locali.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano emanano gli atti di regolamentazione dell'edilizia residenziale sociale sulla base delle disposizioni di cui all'articolo 7; determinano annualmente la quota di finanziamento da ripartire per ambiti sovracomunali o comunali, attribuendo le risorse ai soli comuni che abbiano dimostrato la piena e immediata disponibilità degli immobili, qualora il promotore di edilizia residenziale sociale sia pubblico, o che producano attestati di impegno, validati da polizza fideiussoria e dalla titolarità del possesso degli immobili, qualora il promotore sia privato; stabiliscono periodicamente, nel caso di appalti pubblici, i costi di costruzione massimi ammissibili, articolati per interventi di recupero e nuova costruzione; provvedono all'eventuale integrazione del Piano di cui all'articolo 5 utilizzando finanziamenti stanziati con il bilancio o con altri provvedimenti.

Art. 7.

(Principi per la legislazione regionale e provinciale)

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono a regolamentare la materia dell'edilizia residenziale sociale attenendosi ai seguenti principi ritenuti sostanziali per qualificarne il carattere sociale:

a) gli alloggi sono immessi nel mercato in locazione permanente o, in subordine, per una durata non inferiore a venti anni;

b) il comune è identificato quale soggetto istituzionale che garantisce l'attribuzione degli alloggi ai nuclei familiari richiedenti tramite criteri e modalità generalmente selettivi, potendo anche disporre di apposite

riserve in favore di particolari categorie, quali i residenti in alloggi appartenuti all'ex Istituto autonomo case popolari (IACP) con redditi superiori a quelli previsti dalla normativa vigente, gli anziani, i residenti in immobili da rigenerare, i nuclei familiari interessati da procedure di sfratto.

2. I canoni di locazione, differenziati in relazione alle caratteristiche e all'ubicazione degli interventi, sono commisurati ai valori risultanti dall'applicazione del canone concordato, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ridotti di una percentuale da definire negli accordi territoriali con la partecipazione anche dei rappresentanti degli operatori, e comunque in misura non inferiore al 20 per cento.

3. Qualora l'edilizia residenziale sociale sia realizzata da operatori privati, sono stabiliti periodi di permanenza crescenti nel comparto della locazione e la riduzione progressiva dell'entità dei canoni, in relazione ai benefici, finanziari o di altra natura, ricevuti da parte pubblica.

4. Nell'emanare proprie normative in materia di riqualificazione e rigenerazione urbana, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano devono altresì prevedere che nei processi di trasformazione aventi rilevanza urbanistica parte delle risorse disponibili, di provenienza pubblica o privata, sia destinata a favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale in modo che risulti componente non secondaria dell'esito finale della trasformazione stessa e ne caratterizzi, unitamente ad altre dotazione per servizi ed infrastrutture, l'interesse pubblico.

Art. 8.

(Reperimento degli immobili)

1. Per contenere i costi finali dell'edilizia residenziale sociale, i comuni promuovono politiche atte a rendere disponibile un patri-

monio di aree in modo tale che l'incidenza del relativo costo sul prodotto edilizio risulti sostenibile con canoni di locazione rapportati alla solvibilità dei beneficiari.

2. In via prioritaria, l'edilizia residenziale sociale deve avvalersi, ai sensi dell'articolo 1, comma 258, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, degli immobili siti nelle aree oggetto di cessione gratuita, in aggiunta a quelli siti nelle aree che rispondono a *standard* urbanistici, di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e a tal fine i comuni, in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici, ne prevedono il dimensionamento in rapporto al fabbisogno locale e all'entità, nonché al valore della trasformazione. Per la stessa finalità i comuni possono rendere disponibili, all'interno dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, aree non ancora assegnate o aree per le quali non sia stato richiesto il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento per un periodo superiore a due anni dalla data di assegnazione senza la necessità di revoche e di ulteriori procedure amministrative. Possono essere utilizzati per l'edilizia residenziale sociale anche gli immobili con capacità edificatoria trasferiti ai comuni per finalità di interesse pubblico qualora gli strumenti urbanistici generali individuino ambiti da attuare mediante modalità che prevedono il ricorso alla perequazione. Ulteriori immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale possono essere reperiti mediante accordi in sede locale con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

Art. 9.

(Determinazione dei canoni e beneficiari degli alloggi)

1. I comuni definiscono per i singoli interventi i canoni di locazione relativi agli al-

loggi di edilizia residenziale sociale sulla base della regolamentazione regionale e degli accordi territoriali e tenendo comunque conto delle risorse finanziarie e delle altre agevolazioni concesse all'operatore di cui all'articolo 10. In ogni caso, anche qualora l'operatore sia pubblico o abbia una partecipazione pubblica, è garantito l'equilibrio economico e finanziario tra costo dell'intervento e ricavi mediante un piano di rientro con proiezione per un adeguato arco temporale.

2. I comuni, qualora non sussistano motivate ragioni, acquisiscono le richieste dei nuclei familiari interessati ad accedere agli alloggi di edilizia residenziale sociale e procedono a formare una graduatoria unica con riferimento ai parametri definiti dalla regione. Al fine di conoscere la dimensione e i caratteri del disagio abitativo e conseguentemente programmare politiche di contenimento, i comuni, entro ventiquattro mesi, procedono all'unificazione della suddetta graduatoria con quella attualmente in essere per l'edilizia residenziale pubblica garantendone il costante e tempestivo aggiornamento. Ferma restando l'unicità della graduatoria, è inoltre possibile, tenuto anche conto della presenza di tipologie abitative particolari, la formazione di graduatorie speciali riservate a categorie con accentuato disagio abitativo o a residenti in ambiti territoriali circoscritti quali, in particolare, quelli oggetto di interventi di rigenerazione urbana. In ogni caso l'accesso all'edilizia residenziale sociale avviene sulla base della capacità economica del nucleo familiare stabilita tenendo conto dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), le cui soglie sono definite dagli enti erogatori del servizio e gestori dei bandi.

3. La durata del contratto stipulato con gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale sociale è pari a quattro anni con rinnovo a seguire, per periodi di uguale durata, subordinato al solo possesso del requisito del red-

dito calcolato con le modalità indicate al comma 2. Nei casi in cui l'alloggio sia posto in vendita, trascorso il periodo della locazione fissato nella convenzione stipulata tra comune ed operatore, l'assegnatario può esercitare il diritto di prelazione all'acquisto e comunque il rilascio dell'alloggio avviene solo al termine del quadriennio in corso.

Art. 10.

(Operatori e soggetti gestori)

1. L'edilizia residenziale sociale può essere realizzata da istituti *ex* IACP o comunque denominati, imprese e cooperative anche a proprietà indivisa, di seguito denominati «operatori». Qualora l'immobile su cui realizzare gli interventi sia di proprietà comunale, la destinazione alla locazione deve avere carattere permanente e l'area di riferimento è ceduta in diritto di superficie per un periodo di novantanove anni rinnovabile. In tutti i casi, gli interventi di edilizia residenziale sociale sono preliminarmente oggetto di convenzione tra comune e operatore in cui risulti, quale allegato facente parte integrante dell'atto, il piano finanziario con evidenziati, da parte dell'operatore stesso e con esplicito riconoscimento del comune: i costi di intervento, comprese le sistemazioni esterne; le agevolazioni ricevute, finanziarie o di altro tipo; i canoni di locazione praticati e le modalità di aggiornamento nel tempo; la durata della permanenza dell'alloggio nel mercato delle locazioni; il prezzo di vendita nel caso sia prevista tale possibilità.

2. Gli operatori interessati a realizzare edilizia residenziale sociale presentano specifica richiesta al comune segnalando la propria disponibilità e le condizioni generali che intendono garantire per l'attuazione degli interventi. Dette richieste, unitamente alle relative documentazioni, sono raccolte in un apposito elenco consultabile da chiun-

que abbia interesse. Ultimati i lavori, gli alloggi possono essere gestiti direttamente dall'operatore o conferiti, previo assenso del comune entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevole, a un soggetto gestore che si obbliga al rispetto delle condizioni e degli oneri stabiliti in convenzione.

Art. 11.

(Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni)

1. A meno di motivate ragioni, maggiormente giustificabili per gli interventi di recupero, la superficie utile degli alloggi di edilizia residenziale sociale deve risultare compresa tra 45 e 75 metri quadrati, escluse le pertinenze, con possibili deroghe per gli edifici esistenti. La progettazione degli edifici e degli alloggi deve utilizzare materiali e tecniche costruttive tali da assicurare il risparmio energetico, l'efficienza ambientale e i requisiti di qualità. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia. Analoghe caratteristiche devono essere previste per le sistemazioni esterne.

CAPO IV

MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO E
DISPOSIZIONI FINANZIARIE

Art. 12.

(Fondo sostegno agli affitti)

1. Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dall'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è assegnata una dotazione di

200 milioni di euro a decorrere dall'anno 2023.

2. La legge di bilancio definisce, annualmente, le eventuali maggiori risorse da destinare al Fondo di cui al comma 1.

Art. 13.

(Agevolazioni fiscali per il sostegno al mercato delle locazioni)

1. Le agevolazioni di cui all'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, si applicano ai contratti di locazione stipulati per gli immobili ubicati in tutti i comuni del territorio nazionale.

Art. 14.

(Detrazione per i canoni di locazione)

1. All'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, i commi 01, 1 e 1-bis sono sostituiti dai seguenti:

«01. Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e a coloro che sono residenti in alloggi a proprietà indivisa spetta una detrazione complessivamente pari a:

a) euro 600, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) euro 300, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

1. Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre

1998, n. 431, spetta una detrazione complessivamente pari a:

a) euro 900, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) euro 450, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

1-bis. Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione e che siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione, spetta una detrazione, per i primi tre anni complessivamente pari a:

a) euro 1.136,20, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) euro 650,73, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41 ».

Art. 15.

(Copertura finanziaria)

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari a 600 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2023, si provvede a valere sulle maggiori risorse derivanti da interventi di razionalizzazione e revisione della spesa pubblica. A tal fine, entro il 30 marzo 2023, sono adottati provvedimenti regolamentari e amministrativi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica tali da assicurare minori spese per 600 milioni di euro a decorrere dall'anno 2023.

2. Qualora le misure di cui al comma 1 non siano adottate o siano adottate per importi inferiori a quelli ivi previsti, con decreto del Presidente del Consiglio dei mini-

stri da adottare entro 28 febbraio 2023, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia, sono disposte variazioni delle aliquote di imposta e riduzione della misura delle agevolazioni e delle detrazioni vigenti, tali da assicurare maggiori entrate pari agli importi di cui al comma 1, ferma restando la necessaria tutela, prevista dalla Costituzione, dei contribuenti più deboli, della famiglia e della salute, identificando un limite di reddito sotto il quale non si applica la riduzione delle spese fiscali.

