

**Decreto Lupi.** Ancora in corso il confronto fra Economia e **Infrastrutture**, l'esame del provvedimento in Consiglio dei ministri slitta alla prima seduta di gennaio

# Due miliardi in 4 anni per rilanciare gli affitti

**Giorgio Santilli**  
 ROMA

Il decreto per rilanciare gli affitti (e la convenienza dei proprietari ad affittare) è allo stadio decisivo del percorso: il confronto dell'ultimo miglio fra ministero dell'Economia e ministero delle **Infrastrutture** sulle risorse disponibili. Riunioni tecniche sono ancora in programma domani e martedì, ma per l'ambizioso «decreto Lupi», che vorrebbe rilanciare dopo anni di assenza una politica organica sul mercato dell'affitto, è ormai quasi certo lo slittamento al primo Consiglio dei ministri di gennaio. Nonostante alcuni passi avanti siano stati fatti, il confronto lascia infatti ancora scoperti alcuni nodi fondamentali della richiesta di 2 miliardi in quattro anni (2012-2017), circa 400 milioni nel 2014, presentata con il testo di 12 articoli dal ministero delle **Infrastrutture**.

Anzitutto, i passi avanti. Una disponibilità si sarebbe affacciata dalla Ragioneria generale di finanza, nelle partite correnti, in tutto o in parte, i due fondi già attivi per gli affitti e per le

morosità incolpevoli, previsti dall'articolo 1 della bozza di decreto. Dei 260 milioni chiesti dalle **Infrastrutture** per il biennio 2014-2015 ne potrebbero entrare 200 o poco più. Non c'è ancora un timbro, ma una disponibilità sì.

Passibilità di soluzione anche per i 500 milioni di investimenti del piano di recupero degli alloggi Iacp, previsto all'articolo 4 del decreto. Si tratta di 50 milioni nel 2014, 200 nel 2015 e 250 nel 2016. Qui la soluzione sarebbe nel bilancio delle **Infrastrutture**, che sarebbero pronte a revocare fondi da opere bloccate. Il piano di recupero consentirebbe di mettere a disposizione circa 12 mila alloggi l'anno. Inoltre, «attraverso il finanziamento della pregressa manutenzione straordinaria è possibile recuperare fino al doppio di circa 5.000 alloggi l'anno recuperati attualmente».

Il terzo capitolo è quello su cui invece le due posizioni sono più lontane: l'articolo 6 ipotizza la possibilità di abbassare l'Iva al 4% per la costruzione di alloggi sociali.

La misura vale da sola 600 milioni, ma prima ancora di addur-

re motivazioni di mancato gettito, l'Economia ha stoppato l'intervento sostenendo che l'aliquota sociale sotto il 5% incontrerebbe una forte opposizione di Bruxelles. La norma contenuta all'articolo 6 vorrebbe costituire un incentivo ai costruttori a realizzare nuovi edifici «destinati in tutto o almeno per il 50% delle superfici fuori terra ad alloggi sociali», rivitalizzando la vecchia «legge Tupini».

Gli alloggi costruiti con l'aliquota Iva ridotta sarebbero vincolati alla destinazione di housing sociale per un periodo minimo di dieci anni.

I restanti 600-700 milioni di copertura del decreto riguardano il pacchetto di norme che dovrebbero favorire la rivitalizzazione del mercato degli alloggi, con agevolazioni ai proprietari che decidono di affittare a canone concordato.

Una quota consistente di questo pacchetto - pari a 380 milioni (95 milioni per ciascuno dei quattro anni) - coprirebbe l'articolo 11 che fissa l'aliquota dell'Imu al 4 per mille qualora il proprietario affitti a canone concordato. Del pacchetto fa parte anche l'articolo 10 che

prevede un'ulteriore riduzione dell'aliquota della cedolare secca (già ridotta dal decreto legge 102/2013) dal 15 al 10 per cento nei comuni ad alta tensione abitativa o con carenze di disponibilità abitative.

C'è un ultimo terreno di tensione suscitata dal decreto legge, stavolta nel rapporto fra il ministro delle **Infrastrutture**, Maurizio Lupi, e le Regioni. È il pacchetto per favorire la vendita degli alloggi sociali agli inquilini attuali, anche quelli in condizioni di morosità. Il decreto prevede agevolazioni dell'ordine dei 165 milioni per il «riscatto a termine» dell'alloggio sociale: la somma andrebbe a ridurre gli oneri fiscali connessi all'acquisto della casa. Il meccanismo prevede in particolare «la possibilità di imputare (in tutto o in parte) fino alla data del riscatto i canoni di locazione in conto del prezzo di futuro acquisto dell'alloggio di housing sociale». In tal caso - spiega la relazione - «la norma prevede che i corrispettivi in conto prezzo siano assoggettati ad Iva all'atto del pagamento, alla stregua dei canoni di locazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL PACCHETTO

Al recupero alloggi Iacp 500 milioni, 200 ai fondi affitto e morosità, 600 per Iva al 4% housing sociale, 600 a sgravi per chi affitta a canone ridotto

## I fondi necessari

Le risorse per le misure di contrasto del disagio abitativo.  
**Dati in milioni di euro**

2014	2015	2016	2017	Totale
<b>FINANZIAMENTO FONDI</b>				
130	130			260
<b>RECUPERO EDILIZIO RESIDENZIALE PUBBLICO</b>				
50	200	250		500
<b>IVA RIDOTTA SOCIAL HOUSING</b>				
				600
<b>ESENZIONI FISCALI LOCATORI</b>				
	28	16	16	60
<b>DETRAZIONE FISCALE CONDUTTORI</b>				
	37,1	21,2	21,2	79,5
<b>RISCATTO</b>				
64	33,9	33,9	33,9	165,7
<b>IMU CANONE CONCORDATO</b>				
95	95	95	95	380
<b>TOTALE</b>				
339	524,5	416,2	166,2	2.045,9