

un antico proverbio diceva...

“casa mia, casa mia, per piccina che tu sia, tu mi sembri una badia.”



Il Diritto alla Abitazione rientra nella categoria dei Diritti Fondamentali inerenti alla persona, in forza dell'interpretazione desumibile da diverse pronunce della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo (Cedu) e nelle Sentenze della Corte Costituzionale nn. 348 e 349 del 2007, che delineano i rapporti tra ordinamento interno e diritto sovranazionale.

La situazione in Italia:

In questo periodo di **crisi, precarietà e disoccupazione**, una famiglia rischia di cadere in condizione di povertà relativa quando l'affitto incide più del **30%** sul reddito totale ma se si considerano tutte le spese relative alla casa e alle bollette si arriva all'**80%**.

La situazione in Italia:

Secondo i dati più recenti, ben **700.000** nuclei familiari si trovano nelle graduatorie dei Comuni per l'accesso all'edilizia popolare e solo un numero estremamente ridotto, tra tali nuclei, potrà trovare una risposta positiva visto l'inadeguato patrimonio abitativo pubblico presente in Italia

Piano Casa

Il decreto legge n.47 del 2014, cosiddetto "**Piano Casa**", ormai convertito in legge, è destinato a generare altra emergenza sull'emergenza.

Analizziamo gli
articoli più rilevanti
del
“Piano Casa”

ART.1

“Finanziamento fondi”

Aumenta di complessivi 325,92 milioni di euro fino al 2020 gli stanziamenti di bilancio per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (100 milioni di euro) e per il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (225 milioni di euro).

Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli è rappresentato da fondi che vengono versati al proprietario per un periodo massimo di 12 mesi quando l'affittuario è moroso incolpevole.

Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione è rappresentato da quelle risorse alle quali hanno accesso gli inquilini con un reddito basso quale contributo al canone che pagano.

La quota viene erogata annualmente tramite bando Comunale.

***Ma qual'è la realtà
che si cela dietro
questo articolo?***

Fondo destinato agli inquilini morosi

La cifra di 225 milioni è complessiva e riferita fino all'anno 2020. Per quanto riguarda il 2015 si avranno a disposizione circa 35 milioni di euro (20 milioni per effetto della legge 124/2013 + 15,75 milioni di euro di "aumento").

Se consideriamo che ogni anno circa **60mila** sentenze di sfratto sono per morosità raggiungiamo la cifra ridicola di 583 l'anno a famiglia, pari a circa 48 euro al mese.

Secondo i dati del ministero dell'interno nel 2012 la cifra stanziata è stata di 575 euro l'anno, pari a circa 47 euro al mese. Quindi...se la matematica ci assiste...il ministro Lupi ha aumentato gli stanziamenti di 1 (UN) euro al mese a famiglia.

Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione

Nel 2014-2015 per il fondo di accesso alle abitazioni in locazione la musica non cambia. La cifra stanziata è di circa 100 milioni di euro e tenendo conto che le famiglie aventi diritto al fondo sono circa 400mila raggiungiamo la cifra di 250 euro l'anno a famiglia, pari a 20 euro al mese. Se confrontiamo questa cifra con quella del 1999, dati del ministero alla mano, non solo vediamo che si tratta di una cifra minore (in quell'anno si sono stanziati circa 350 milioni di euro) e che il numero di famiglie in condizioni di bisogno era la metà. Quindi in questo caso si tratta non solo di non aumentare i fondi ma addirittura di tagliarli di più della metà.

ART.2

“Modifica della disciplina del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e agevolazioni per i comuni che acquisiscono in locazione immobili da privati per contrastare l'emergenza abitativa”

1. Modifica la disciplina del Fondo nazionale locazioni
 2. Stabilisce agevolazioni per i comuni che acquisiscono in locazione immobili da privati (aggiunto al Senato)
 3. Definisce le modalità di erogazione dei contributi in favore degli inquilini morosi incolpevoli a valere sulle risorse del fondo richiamato.
-

***Ma qual'è la realtà
che si cela dietro
questo articolo?***

Si dà la possibilità di dare compito ad agenzie e cooperative edili di creare nuove abitazioni (vedi consumo di suolo e gravi perplessità al riguardo) col sistema dell'housing sociale al fine di liberare le case popolari dalle famiglie e inserirle in appartamenti gestiti completamente dal privato con contratti concordati (situazione quest'ultima ben diversa dalla gestione delle case popolari).

Saranno vendute sia agli occupanti aventi diritto sia a soggetti non aventi diritto (punto meritevole di attenzione).

Le case popolari sono affittate a canoni calcolati in base al reddito dell'anno precedente e non hanno contratto di scadenza.

Inoltre, il primo comma equipara lo sfratto per morosità (massimo 90 giorni e si esce dalla casa) a quello per finita locazione (valga su tutti l'esempio offerto dalle case degli enti previdenziali che chiedono il doppio dell'affitto per costringere l'inquilino a lasciare l'appartamento e vendere per speculazione). **In caso di finita locazione è facile riscontrare che l'inquilino continui a pagare l'affitto secondo quanto definito nel contratto appena scaduto**

ART.3

“ Misure per la alienazione del patrimonio residenziale pubblico”

Mira ad accelerare il processo di definizione delle nuove regole di alienazione delle case popolari e degli immobili di proprietà dei comuni e degli enti pubblici anche territoriali, concedendo contributi per l'acquisto di tali alloggi.

L'articolo presenta perplessità in ordine alla costituzionalità delle disposizioni in esso contenute essendo la materia dell'edilizia residenziale pubblica competenza delle Regioni. E' in ogni caso difficile prevedere accelerazioni nei processi di dismissione a fronte di un fabbisogno abitativo enorme.

ART.4

“Programma di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica”

Un Programma finanziato nel limite di 500 milioni di euro, con le risorse provenienti da finanziamenti revocati che erano stati in precedenza destinati alle infrastrutture strategiche. Viene altresì previsto uno stanziamento di ulteriori 67,9 milioni di euro per il recupero di alloggi da assegnare, con priorità, agli inquilini appartenenti alle categorie meno abbienti che beneficiano della sospensione degli sfratti

ART.5

“Lotta all’occupazione abusiva di immobili. Salvaguardia degli effetti di disposizioni in materia di contratti di locazione”

Disciplina ad hoc per contrastare le occupazioni di immobili.

La nuova disciplina ha l’obiettivo di impedire che chiunque occupi senza alcun titolo un immobile possa chiedere la residenza e l’allacciamento ai pubblici servizi (gas, luce, acqua e altro.). La disposizione stabilisce la nullità ex lege degli effetti degli atti emessi in violazione della nuova normativa.

Anche questo articolo presenta dubbi di costituzionalità. Non si possono mettere in relazione eventuali reati, da perseguire secondo le norme del codice di procedura penale e civile, con diritti come quello della residenza e all’allacciamento di servizi fondamentali, come acqua, luce e gas.

In secondo luogo, la norma così come scritta si presta ad interpretazioni ambigue e possibilità di interpretazione estensiva, che può essere foriera di ulteriore contenzioso.

ART.7

“Detrazioni fiscali IRPEF per il conduttore di alloggi sociali e per l’acquisto di immobili”

Per il triennio 2014 -2016 i titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti ad abitazione principale beneficiano di una detrazione pari a 900 euro (per redditi non superiori euro 15.493,71) e a 450 euro (per redditi non superiori a euro 30.987,41).

Si segnala una grave criticità riferita a questo articolo, in quanto, non essendo stata precisata con chiarezza a quale tipologia di alloggi sociali va riferita l’agevolazione, il risultato, **per quanto vantaggioso per la categoria degli inquilini interessati**, attribuisce indistintamente le detrazioni sia alle case popolari sia agli alloggi cd ex edilizia agevolata (social housing)

In tal modo **si evidenziano inevitabili implicazioni sotto il profilo della sostenibilità finanziaria dell’intero provvedimento**

ART.8

“Riscatto a termine dell'alloggio sociale”

Le convenzioni che disciplinano le locazioni di alloggio sociale possono prevedere che - trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione - l'inquilino abbia la facoltà di riscattare l'unità immobiliare.

Chi acquista ha due vantaggi: 1) l'Iva dovuta dall'acquirente (che è incassata da chi vende per riversarla allo Stato) viene corrisposta solo al momento del riscatto e non all'inizio; 2) il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per l'acquisto è rimandato al momento dell'atto di acquisto. Chi vende rimanda la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto

ART.9

“Riduzione dell’aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato”

Prevede la riduzione al 10% dell’aliquota della “cedolare secca” per gli immobili locati a canone “concordato” nei comuni ad alta tensione abitativa.

La riduzione è prevista per il quadriennio 2014-2017.

La cedolare secca al 10% per chi affitta a canone concordato è estesa anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni e anche ai Comuni colpiti da calamità naturali per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto

ART.10

“Edilizia residenziale sociale”

Prevede l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, favorendo il risparmio energetico e la promozione, da parte dei Comuni, di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale

Sarebbe opportuno effettuare un censimento degli immobili vuoti ed inutilizzati su tutto il territorio nazionale al fine di acquisirne reale contezza e la relativa incidenza percentuale e territoriale e avviare un'efficace politica di riqualificazione del patrimonio immobiliare per uso abitativo, che coinvolga attivamente nel processo la popolazione avente diritto ad alloggi di edilizia residenziale pubblica. Andrebbero restituite ai comuni la gestione degli affitti e delle assegnazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

ART.10-ter

“Semplificazione in materia edilizia”

Comporta l'esclusione dagli interventi di nuova costruzione dell'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere ancorando la semplificazione alla presenza di due condizioni, il **temporaneo ancoraggio al suolo** e l'**ubicazione all'interno di strutture ricettive all'aperto**, ricomprendendo quindi anche la categoria dei villaggi turistici.

Si esclude totalmente la fattispecie sopraindicata da quelle considerate come interventi di nuova costruzione.

Si consideri che tra le strutture ricettive all'aperto rientrano anche i villaggi turistici, che poco hanno a che fare con il mondo delle case mobili o dei proprietari di camper e roulotte, ma soprattutto con l'esigenza dettata dall'emergenza abitativa. La norma, dunque, appare una inammissibile e grave deroga alla normativa vigente, peraltro già oggetto di recente intervento (decreto fare).

*Quindi, perché questo
“Piano Casa”
non risponde
all'emergenza abitativa?*

Perchè...

NON tiene conto delle **giovani generazioni precarie** che mai avranno accesso ad un mutuo

NON inserisce le nuove **categorie sociali più deboli** tra quelli che possono accedere all'edilizia residenziale pubblica come le persone sole, i nuclei mono-genitoriali, i lavoratori precari, i migranti gli studenti e gli anziani soli.

Manca una seria **ricognizione sull'invenduto** che sia vincolante in primis per i comuni che dovrebbero effettuarla, si prevede di continuare a consumare suolo, offrendolo alla speculazione e ad escludere dal centro delle città le fasce sociali più basse

Questo decreto legge di fatto si rivolge a chi una casa già ce l'ha. Infatti da una parte da' sostegni fiscali con detrazioni di imposta solo a coloro che sono già in alloggi sociali, quindi a coloro che nel contesto della precarietà si trovano in situazione leggermente migliore rispetto alle centinaia di migliaia di famiglie, preda del libero mercato con canoni insostenibili, ai quali non viene dato nessun sostegno.

Che il provvedimento non affronti l'emergenza abitativa, si evince anche dal fatto che viene tralasciato il dramma sociale di migliaia di famiglie che attendono di vedersi assegnata una abitazione o si trovano in situazioni di fatto di occupazioni senza titolo.

Cosa propone il Movimento 5 Stelle

MOZIONI:

<http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=1/00226&ramo=CAMERA&leg=17>

RISOLUZIONI

<http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=7/00539&ramo=CAMERA&leg=17>

<http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=7/00283&ramo=CAMERA&leg=17>

INTERROGAZIONI:

<http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=4/03230&ramo=CAMERA&leg=17>

<http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=5/04189&ramo=CAMERA&leg=17>

<http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=5/05938&ramo=CAMERA&leg=17>
