



**N. 1413**

*Errata corrige*

## **DISEGNO DI LEGGE**

**presentato dal Presidente del Consiglio dei ministri (RENZI)  
e dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (LUIPI)  
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (PADOAN)  
e con il Ministro per gli affari regionali (LANZETTA)**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 MARZO 2014**

Conversione in legge del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015

*L'Analisi tecnico-normativa e l'Analisi dell'impatto della regolazione, relative al decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, sono state trasmesse dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 1° aprile 2014 e si intendono inserite nell'A.S. 1413 dopo la Relazione tecnica, da pagina 18.*

**ANALISI TECNICO NORMATIVA (A.T.N.)**

(all. "A" alla Direttiva P.C.M. 10 settembre 2008- G.U. n. 219 del 2008)

**Amministrazione: Ministero delle infrastrutture e dei trasporti****Titolo:** Decreto-legge recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa e per il mercato delle costruzioni".**PARTE I. ASPETTI TECNICO-NORMATIVI DI DIRITTO INTERNO.****1) Obiettivi e necessità dell'intervento normativo. Coerenza con il programma di Governo.**

Le disposizioni contenute nello schema di decreto legge recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa e per il mercato delle costruzioni" si rendono necessarie in considerazione dell'attuale eccezionale situazione di crisi economica e sociale che rende necessaria l'adozione di misure urgenti volte a fronteggiare la grave emergenza abitativa in atto e a adottare misure volte a rilanciare in modo efficace il mercato delle costruzioni. Per quanto attiene alle misure volte a far fronte al disagio abitativo il Governo ha ritenuto opportuno proporre delle disposizioni legislative che incidessero principalmente sul mercato delle locazioni favorendo quelle che prevedono canoni calmierati, quindi sono state previsti: incentivi fiscali per favorire la stipulazione di contratti a canone concordato e l'offerta di alloggi sociali, anche attraverso il meccanismo del c.d. "rent to buy" che consiste nel riconoscimento al conduttore di poter riscattare l'abitazione potendo imputare il canone di locazione in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio; l'approvazione di un piano di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica e di un piano per favorire la realizzazione di alloggi sociali; misure per favorire l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico, stabilendo al contempo che le risorse derivanti dalle alienazioni dovranno essere destinate a un programma straordinario di realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente. Altre misure, sempre indirizzate all'emergenza abitativa, sono quelle che incrementano la dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e la dotazione del Fondo per la morosità incolpevole; e quelle volte a rafforzare il ruolo delle agenzie, degli istituti per la locazione e delle cooperative edilizie che svolgono la propria attività nel campo della mobilità nel settore della locazione e quella che prevede di impedire a chiunque occupi abusivamente un immobile di poter chiedere la residenza o l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile occupando prevedendo anche la nullità *ex lege* degli effetti degli atti emessi in violazione di tale divieto. Le disposizioni, nel loro complesso, si pongono in linea con l'azione di Governo in quanto sono finalizzate a ridurre il disagio abitativo che colpisce in maniera marcata soprattutto le fasce sociali più deboli.

Le disposizioni indirizzate al mercato delle costruzioni, invece, sono volte ad evitare che, a seguito dell'annullamento delle disposizioni di cui all'articolo 107, comma 2, e 109, comma 2, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 in materia di qualificazione delle imprese esecutrici di contratti pubblici di lavori, conseguente alla decisione su ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, si verifichi una deregolamentazione del settore che produca incertezza nell'affidamento dei contratti pubblici di lavori e sia limitata la partecipazione degli operatori economici qualificati presenti sul mercato degli appalti. L'intervento normativo, incidente sul mercato delle costruzioni che costituisce un settore nevralgico per la ripresa economica del Paese, si rende necessario in quanto volto ad agevolare l'affidamento degli appalti di lavori e il superamento di limitazioni alla concorrenza dei soggetti qualificati per l'esecuzione dei lavori pubblici. La disposizione è infatti volta ad evitare le gravi ripercussioni sul mercato delle gare degli appalti di lavori pubblici derivanti dalla deregolamentazione in materia di qualificazione degli operatori per la partecipazione alle gare, conseguente all'annullamento, su decisione

sul ricorso straordinario al Capo dello Stato proposto da AGI ed altri, delle disposizioni di cui agli artt. 107, comma 2, e 109, comma 2, del d.P.R. n. 207/2010 (regolamento di esecuzione del codice dei contratti pubblici). Tali disposizioni, unitamente a quelle in materia di EXPO, volte ad agevolare gli investimenti connessi con la realizzazione dell'evento, costituiscono coerente attuazione del programma di Governo relativamente alla necessità di porre le condizioni adeguate per il corretto funzionamento del mercato degli appalti pubblici e per la realizzazione del programma di interventi connessi ad EXPO, elementi necessari per il rilancio dell'economia che passi dalla ripresa del settore dei lavori pubblici e delle imprese che operano nel settore, che, allo stato attuale, è particolarmente colpito dalla sfavorevole congiuntura economica generale.

### **2) Analisi del quadro normativo nazionale.**

Per quanto attiene alle disposizioni riguardanti le politiche abitative il quadro normativo di riferimento è rappresentato: dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", che prevede l'istituzione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e disciplina il contratto di locazione a canone concordato; il decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, che all'articolo 6 ha istituito il Fondo per la morosità incolpevole nelle locazioni e che ha previsto degli stanziamenti per detto fondo e per quello per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione; il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, che all'articolo 11 ha previsto il "Piano nazionale di edilizia abitativa" e che all'articolo 13 prevede misure per razionalizzare la gestione e la dismissione del patrimonio residenziale pubblico; la legge 24 dicembre 1993, n. 560, che prevede norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; la legge 8 febbraio 2007, n. 9 recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" che individua le categorie sociali deboli che beneficiano della sospensione degli sfratti e che prevede l'adozione di un decreto interministeriale per la definizione delle caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali, tale provvedimento è il decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008; il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che ha previsto la cedolare secca sugli affitti; il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per le disposizioni contenute all'articolo 13 in materia di IMU.

Il quadro normativo nazionale di riferimento, relativo alla disposizione concernente il mercato delle costruzioni, si compone del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) e relativo regolamento di attuazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

### **3) Incidenza delle norme proposte sulle leggi e sui regolamenti vigenti.**

Le disposizioni contenute nello schema di decreto incidono: sull'articolo 6 decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, dove si prevedono incrementi dei fondi per le locazioni e per la morosità incolpevole, si modifica l'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in relazione alle disposizioni riguardanti le agenzie, gli istituti per la locazione e le cooperative edilizie che svolgono la propria attività nel campo della mobilità nel settore della locazione; sull'articolo 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, in materia di dismissione del patrimonio residenziale pubblico; in via incidentale sul testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) prevedendo un aumento delle detrazioni IRPEF per conduttori di alloggi sociali per il triennio 2014-2016, essendo la disposizione di natura transitoria si è ritenuto di disciplinarla al di fuori del TUIR; sull'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di cedolare secca sugli affitti.

Per quanto riguarda le misure per il mercato delle costruzioni, si interviene, nell'ambito normativo disciplinato dal codice dei contratti pubblici e dal relativo regolamento di esecuzione. In particolare - nelle more dell'adozione della nuova disciplina in sostituzione delle disposizioni contenute negli articoli 107, comma 2, e 109, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, annullate dal D.P.R. del 30 ottobre 2013, decisivo di ricorso straordinario al Presidente

della Repubblica – le categorie di lavorazioni da considerare a qualificazione obbligatoria e “superspecialistiche” saranno individuate con decreto ministeriale.

Le disposizioni in tema di EXPO incidono sull'articolo 2, comma 8, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 la cui applicazione viene prorogata per il Comune di Milano, ai fini della realizzazione di EXPO 2015; sull'articolo 5, comma 1, lettera c), del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2013, n. 71, introducendo ulteriori deroghe al codice dei contratti pubblici; sull'articolo 10, co. 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prevedendo le esenzioni in relazione all'Accordo tra Italia e BIE sulle misure necessarie per facilitare la partecipazione all'EXPO.

**4) Analisi della compatibilità dell'intervento con i principi costituzionali.**

Le disposizioni contenute nel decreto legge si rendono necessarie ed urgenti in considerazione dell'attuale eccezionale situazione di crisi economica e sociale che richiede la tempestiva adozione di misure volte a fronteggiare la grave emergenza abitativa in atto, testimoniata dall'aumento della richiesta di sfratti per morosità, di misure volte a rilanciare in modo efficace il mercato delle costruzioni. Il decreto è coerente con i principi costituzionali che disciplinano l'efficienza e la legittimità dell'azione della Pubblica Amministrazione. Non si rilevano comunque profili di incompatibilità con i principi costituzionali.

**5) Analisi della compatibilità dell'intervento con le competenze e le funzioni delle regioni ordinarie e a statuto speciale nonché degli enti locali.**

L'intervento normativo è stato predisposto nel rispetto della ripartizione delle competenze legislative, delineate dall'articolo 117 della Costituzione, fra Stato e Regioni e nel rispetto delle attribuzioni degli enti locali con riferimento alla determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti sociali e la materia del governo del territorio. Le disposizioni non invadono le funzioni attribuite alle regioni e agli enti locali. Sono previste agli articoli 3, 4, 8 e all'articolo 10 apposite intese in sede di Conferenza unificata laddove sono disciplinate materie che interessano le competenze anche delle regioni e degli enti locali.

Le disposizioni di all'art. 12 riguardano invece la materia della concorrenza, attinente l'esclusiva competenza statale.

**6) Verifica della compatibilità con i principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza sanciti dall'articolo 118, primo comma, della Costituzione.**

Non si rilevano profili di incompatibilità con i principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza sanciti dall'articolo 118, primo comma, della Costituzione.

**7) Verifica dell'assenza di rilegificazioni e della piena utilizzazione delle possibilità di delegificazione e degli strumenti di semplificazione normativa.**

Lo schema di decreto non comporta rilegificazioni.

**8) Verifica dell'esistenza di progetti di legge vertenti su materia analoga all'esame del Parlamento e relativo stato dell'iter.**

Attualmente sono stati presentati all'esame del Parlamento i seguenti progetti di legge vertenti su materia analoga:

- A.C. 2174 “Istituzione del fondo comunale per l'edilizia residenziale pubblica, mediante accantonamento dei depositi cauzionali versati per la locazione di unità immobiliari private a destinazione residenziale o ad usi diversi”, da assegnare;
- A.C. 1083 “Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica agli appartenenti alle forze di polizia, anche se cessati dal servizio”, assegnato alla 8<sup>a</sup> Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici) in sede referente il 23 ottobre 2013, l'esame non è ancora iniziato;

- **A.C. 791** "Modifiche all'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", assegnato alla 8ª Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici) in sede referente il 2 luglio 2013, l'esame non è ancora iniziato;
- **A.C. 393** "Disposizioni in materia di programmazione e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, agevolazioni tributarie in favore dei soggetti operanti in tale settore, nonché disposizioni concernenti il patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali e misure per il sostegno del mercato delle locazioni", assegnato alla 8ª Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici) in sede referente il 14 maggio 2013, l'esame non è ancora iniziato;
- **A.C. 281** "Modifiche all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e altre disposizioni per l'estensione degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio alla manutenzione ordinaria di singole unità immobiliari e alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla riqualificazione energetica e alla sicurezza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", da assegnare.

**9) Indicazione delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi di costituzionalità sul medesimo o analogo oggetto.**

Non sussistono giudizi pendenti innanzi alla Corte costituzionale sul medesimo o analogo oggetto del contenuto dello schema di decreto. Per quanto riguarda la materia delle politiche abitative, specialmente con riferimento a quella riferita all'"edilizia residenziale pubblica" si segnalano le sentenze della Corte costituzionale n. 94 del 2007, n. 221 del 2010 che confermando quanto la stessa Corte ha aveva avuto modo di precisare, prima della riforma del Titolo V della Parte II della Costituzione, hanno affermato che «trattasi di materia essenzialmente composita, articolantesi in una triplice fase: la prima, avente carattere di presupposto rispetto alle altre, propriamente urbanistica; la seconda, di programmazione e realizzazione delle costruzioni, concettualmente riconducibile ai "lavori pubblici" [...]; la terza, infine, attinente alla prestazione e gestione del servizio della casa (disciplina delle assegnazioni degli alloggi, in locazione od in proprietà, ecc.), limitatamente all'edilizia residenziale pubblica in senso stretto».

**PARTE II. CONTESTO NORMATIVO DELL'UNIONE EUROPEA E INTERNAZIONALE.**

**10) Analisi della compatibilità dell'intervento con l'ordinamento dell'Unione europea.**

Le disposizioni non si pongono in contrasto con la normativa comunitaria. In particolare le disposizioni volte a favorire l'offerta di alloggi sociali sono coerenti e si prefiggono le finalità del parere del comitato economico e sociale europeo sul tema "aspetti problematici di una definizione dell'edilizia abitativa sociale come servizio d'interesse economico generale" deciso in data 19 gennaio 2012, conformemente al disposto dell'articolo 29, paragrafo 2, del proprio Regolamento interno.

**11) Verifica dell'esistenza di infrazione da parte della Commissione europea sul medesimo o analogo oggetto.**

Non esistono procedure di infrazione da parte della Commissione europea sul medesimo o analogo oggetto.

**12) Analisi della compatibilità dell'intervento con gli obblighi internazionali.**

Il provvedimento non presenta profili di incompatibilità con gli obblighi internazionali.

**13) Indicazione delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi innanzi alla Corte di giustizia dell'Unione europea sul medesimo o analogo oggetto.**

Non sussistono giudizi pendenti innanzi alla Corte di giustizia dell'Unione europea sul medesimo o analogo oggetto.

**14) Indicazione delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi innanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo sul medesimo o analogo oggetto.**

Non sussistono giudizi pendenti innanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo sul medesimo o analogo oggetto. Al riguardo, si segnala che le misure volte a favorire il rilascio dell'immobile a fine della locazione contenute in particolar modo all'articolo 2 si pongono in linea anche con gli indirizzi espressi dalla Corte europea dei diritti dell'uomo in relazione alla pronunciata su alcuni ricorsi proposti nei confronti dello Stato italiano dai proprietari di immobili in relazione ai procedimenti avviati per ottenerne il rilascio da parte dei conduttori, la quale ha rilevato la violazione dei diritti del proprietario decidendo in via equitativa, ai sensi dell'articolo 41 CEDU, di condannare l'Italia al pagamento delle spese di giudizio e al risarcimento dei danni, pecuniari e non, derivanti ai proprietari ricorrenti dal ritardo nella restituzione degli immobili concessi in locazione.

**15) Eventuali indicazioni sulle linee prevalenti della regolamentazione sul medesimo o analogo oggetto da parte di altri Stati membri dell'Unione europea.**

Non sussistono indicazioni sulle linee prevalenti della regolamentazione sul medesimo o analogo oggetto da parte di altri Stati membri dell'Unione europea.

**PARTE III. ELEMENTI DI QUALITÀ SISTEMATICA E REDAZIONALE  
DEL TESTO.**

**1) Individuazione delle nuove definizioni normative introdotte dal testo, della loro necessità, della coerenza con quelle già in uso.**

Il provvedimento non introduce nuove definizioni normative se non all'articolo 10, dove viene indicata una definizione di alloggio sociale ma che si specifica essere considerata limitatamente "ai fini del presente articolo".

**2) Verifica della correttezza dei riferimenti normativi contenuti nel progetto, con particolare riguardo alle successive modificazioni e integrazioni subite dai medesimi.**

I riferimenti normativi contenuti nel provvedimento sono corretti.

**3) Ricorso alla tecnica della novella legislativa per introdurre modificazioni e integrazioni a disposizioni vigenti.**

Il provvedimento in esame fa ricorso alla tecnica della novella legislativa all'articolo 1 dove si novella l'articolo 6, comma 4, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124; all'articolo 2 dove si novella l'articolo 11, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e all'articolo 3 dove si novella l'articolo 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133; all'articolo 5, comma 1, lettera c), del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2013, n. 71; al comma 4 dell'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

**4) Individuazione di effetti abrogativi impliciti di disposizioni dell'atto normativo e loro traduzione in norme abrogative espresse nel testo normativo.**

Nel decreto legge non sono contenuti effetti abrogativi di disposizioni dell'atto normativo né abrogazioni espresse.

**5) Individuazione di disposizioni dell'atto normativo aventi effetto retroattivo o di reviviscenza di norme precedentemente abrogate o di interpretazione autentica o derogatorie rispetto alla normativa vigente.**

Il provvedimento non contiene disposizioni aventi effetto retroattivo o di reviviscenza di norme precedentemente abrogate o di interpretazione autentica.

**6) Verifica della presenza di deleghe aperte sul medesimo oggetto, anche a carattere integrativo o correttivo.**

Non sussistono deleghe aperte aventi il medesimo oggetto del provvedimento in trattazione

**7) Indicazione degli eventuali atti successivi attuativi; verifica della congruità dei termini previsti per la loro adozione.**

Entro il 30 giugno 2014, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa della Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati.

Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanarsi entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono disciplinati i criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività del nuovo Fondo istituito all'articolo 3.

Con apposite convenzioni, da stipularsi tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e istituzioni finanziarie nazionali o dell'Unione europea o con le relative associazioni di rappresentanza, possono essere disciplinate forme di partecipazione finanziaria e nella gestione del nuovo Fondo istituito all'articolo 3, al fine di aumentarne le disponibilità e rendere diffuso sull'intero territorio nazionale il relativo accesso.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie, d'intesa con la Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto un Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati con tale decreto sono definiti anche i criteri di ripartizione delle risorse di cui al comma 5 dello stesso articolo 4 tra le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano che provvedono entro quattro mesi all'assegnazione delle risorse ai Comuni e agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati.

Con decreti del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono individuati i finanziamenti revocati ai sensi del comma 2 dell'articolo 4.

Con riferimento alle disposizioni contenute all'articolo 4 si prevede che il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta.

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le regioni definiscono, qualora non siano già disciplinati da norme vigenti e per i casi non disciplinati da convenzioni già stipulate, 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. Le regioni, entro il medesimo termine, definiscono la durata del vincolo di destinazione d'uso, ferma restando la durata minima di quindici anni per gli alloggi concessi in locazione e di otto anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto e comunque anteriormente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio di pertinenza, i comuni approvano i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia e determinano le superfici complessive che possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, per le medesime finalità di intervento, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura o



non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici, nonché di quelle vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Gli interventi previsti all'articolo 10 sono regolati da convenzioni sottoscritte dal comune e dal soggetto privato con la previsione di clausole sanzionatorie per il mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso

Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa della Conferenza unificata l'ripartito previsto all'articolo 10, comma 5, tra le Regioni, nonché definiti i criteri per il successivo riparto da parte delle Regioni tra i Comuni che hanno siglato con gli operatori privati le convenzioni.

Con i provvedimenti di assegnazione delle risorse di cui agli articoli 1, 4 e 10 sono stabilite le modalità di utilizzo delle risorse assegnate, di monitoraggio dell'avanzamento degli interventi e di applicazione di misure di revoca. Le risorse revocate restano destinate al contrasto del disagio abitativo e sono riprogrammate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze. Entro il 31 dicembre 2014 il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisce al Consiglio dei Ministri in merito all'attuazione del presente decreto.

Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge sono individuate le categorie di lavorazioni di cui all'Allegato A del decreto del Presidente della Repubblica n. 207 del 2010 che richiedono che l'esecuzione avvenga da parte di operatori economici in possesso della specifica qualificazione, nonché le categorie di lavorazioni per le quali trova applicazione l'articolo 37, comma 11, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 165.

E' stata verificata la congruità dei termini previsti per gli adempimenti.

**8) Verifica della piena utilizzazione e dell'aggiornamento di dati e di riferimenti statistici attinenti alla materia oggetto del provvedimento, ovvero indicazione della necessità di commissionare all'Istituto nazionale di statistica apposite elaborazioni statistiche con correlata indicazione nella relazione tecnica della sostenibilità dei relativi costi.**

Sono stati ritenuti sufficienti ed utilizzati i dati statistici in possesso dell'Amministrazione. Con riferimento ad alcune disposizioni inerenti le politiche abitative sono stati richiesti anche dei dati a soggetti esterni all'Amministrazione quali: Agenzia delle entrate, Cassa Depositi e Prestiti, associazioni della proprietà e degli inquilini e ex Istituti autonomi delle case popolari.

**ANALISI DI IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE (A.I.R.)**

(all. "A" alla Direttiva P.C.M. 16 gennaio 2013)

**Titolo:** Decreto-legge recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015".

**Amministrazione proponente:** Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

**SEZIONE 1 - Contesto e obiettivi dell'intervento di regolamentazione**

**A) Rappresentazione del problema da risolvere e delle criticità constatate, anche con riferimento al contesto internazionale ed europeo, nonché delle esigenze sociali ed economiche considerate**

- Per quanto riguarda le misure urgenti per l'emergenza abitativa l'intento è quello di fronteggiare l'attuale eccezionale situazione di crisi economica e sociale che rende necessaria l'adozione di misure urgenti volte a fronteggiare la grave emergenza abitativa. A tal fine si è operato soprattutto in modo da favorire l'offerta di alloggi a canone calmierato (edilizia residenziale pubblica, alloggi sociali e contratti di locazione a canone concordato) e provvedere al rifinanziamento di fondi espressamente dedicati alle locazioni soprattutto per le fasce sociali più deboli in difficoltà con il pagamento dell'affitto. Inoltre, l'intento è anche quello di avvicinare l'Italia agli standard europei di offerta di alloggi sociali e più in generale di abitazioni in locazione, considerando che nel nostro Paese esiste la più alta percentuale di residenti in abitazioni in proprietà, circa l'80 per cento, ciò penalizza il cittadino italiano sotto l'aspetto della mobilità per lavoro e per lo studio.
- Per quanto riguarda le misure urgenti per il mercato delle costruzioni, sono volte ad evitare che, a seguito dell'annullamento delle disposizioni di cui all'articolo 107, comma 2, e 109, comma 2, del d.P.R. n. 207/2010 di esecuzione del codice dei contratti pubblici in materia di qualificazione delle imprese esecutrici di contratti pubblici di lavori, conseguente alla decisione su ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, si verifichi una deregolamentazione del settore che produca incertezza nell'affidamento dei contratti pubblici di lavori e limiti la partecipazione alle gare degli operatori economici qualificati presenti sul mercato. Occorre evitare che la deregolamentazione in materia di qualificazione degli operatori per la partecipazione alle gare, conseguente all'annullamento delle disposizioni di cui agli artt. 107, comma 2, e 109, comma 2, del d.P.R. n. 207/2010 produca effetti negativi sia in termini di stallo degli appalti (per incertezza delle regole da seguire da parte delle stazioni appaltanti), sia in termini di limitazione all'accesso al mercato delle gare da parte degli operatori economici già in possesso di qualificazione nelle categorie specialistiche (per effetto dell'annullamento della disposizione che prevede che talune categorie di lavorazioni siano a qualificazione obbligatoria).
- Le disposizioni in materia di EXPO sono necessarie a creare le condizioni idonee a consentire di porre in essere nei tempi previsti tutte le attività necessarie alla realizzazione dell'evento.

In particolare, il "Piano Casa" prevede interventi per 1 miliardo e 741 milioni di euro con tre obiettivi:

- il sostegno all'affitto a canone concordato
- l'ampliamento dell'offerta di alloggi popolari
- lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale

Gli interventi riguardano le seguenti tematiche:

Finanziamento dei fondi dedicati alle locazioni

Il primo obiettivo del decreto legge è fornire immediato sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti che ad oggi non riescono più a pagare l'affitto. E proprio in risposta a tale emergenza è stato deciso di incrementare rispettivamente con 100 milioni il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e 226 milioni il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli. Nello specifico:

- Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione che già aveva una dotazione di 100 milioni (50 per il 2014 e altri 50 per il 2015) verrà raddoppiato a 200 milioni (100 per il 2014 e 100 per il 2015).
- Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli che già aveva una dotazione di 40 milioni di euro, è stato incrementato di 226 milioni ripartiti negli anni 2014-2020. Di fatto è stato reso strutturale.

Riduzione della cedolare secca per contratti a canone concordato

Per favorire l'immissione sul mercato degli alloggi sfitti si riduce dal 15 al 10%, per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota della cedolare secca di cui si potrà usufruire anche in caso di abitazioni date in locazione a cooperative o a enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione

Modifiche della disciplina del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione

Per attenuare le tensioni sul mercato delle locazioni (2,5 milioni di famiglie in affitto pagano un canone superiore al 40% del loro reddito) la norma prevede che le risorse del Fondo Affitto sono destinate anche alla creazione di strumenti a livello comunale (ad es. Agenzie locali) che svolgano una funzione di garanzia terza fra proprietario e affittuario:

- per i mancati pagamenti del canone;
- per eventuali danni all'alloggio.

La norma prevede inoltre che le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano sempre alle locazioni a canone concordato, anche per quelle per finita locazione.

Misure per l'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica

Si prevede un Piano di recupero di immobili e alloggi di Edilizia residenziale pubblica (ex IACP) che beneficerà dello stanziamento di 560 milioni di euro con il quale finanziare la ristrutturazione con adeguamento energetico, impiantistico e antisismico di 12.000 alloggi.

Inoltre viene previsto un ulteriore finanziamento di 67,9 milioni di euro per recuperare ulteriori 2.300 alloggi destinati alle categorie sociali disagiate (reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, nucleo familiare con persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione)

Offerta di acquisto degli alloggi ex IACP agli inquilini

L'obiettivo è incrementare l'offerta di alloggi sociali anche attraverso attività di recupero, manutenzione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica senza consumo di nuovo suolo. Viene così prevista la conclusione di accordi con regioni ed enti locali per favorire l'acquisto degli alloggi ex IACP da parte degli inquilini e destinare il ricavato al recupero alla realizzazione di nuovi alloggi

Per favorire l'acquisto degli alloggi da parte degli inquilini è prevista la costituzione di un Fondo destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto degli alloggi ex IACP, che avrà una dotazione massima per ciascun anno dal 2015 al 2020 di 18,9 milioni di euro per un totale di 113,4 milioni.

Più vantaggi per chi abita in un alloggio di edilizia sociale

Si prevede che per gli anni 2014, 2015 e 2016 ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione complessivamente pari a:

- 900 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro;
- 450 euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non supera i 30.987,41 euro.

Più vantaggi per chi mette in affitto alloggi sociali nuovi o ristrutturati

I redditi derivanti dalla locazione di alloggi nuovi o ristrutturati non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40 per cento per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori

Riscatto a termine dell'alloggio sociale

Trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, l'inquilino ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare. Con decreto MIT di concerto MEF, previa intesa Conferenza unificata, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, ferma restando la validità dei contratti di locazione stipulati prima delle entrate in vigore del presente decreto

Chi acquista ha 2 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

Lotta all'occupazione abusiva

Più rigore nei confronti di chi occupa abusivamente un immobile che non potrà chiedere né la residenza, né l'allacciamento ai pubblici servizi. Una norma che mira al ripristino delle situazioni di legalità che l'attuale quadro normativo non riesce a garantire.

#### **B) Indicazione degli obiettivi (di breve, medio o lungo periodo) perseguiti con l'intervento normativo**

L'obiettivo principale che si pone il decreto, con riferimento alle disposizioni riguardanti le politiche abitative, è quello di fornire una risposta esauriente alle richieste, provenienti da categorie sociali appartenenti ai ceti medio-bassi, dirette ad ottenere una sicurezza abitativa. Per far fronte a quella che oramai è diventata, anche a causa della crisi economica, una vera e propria emergenza abitativa si è cercato di incentivare l'offerta di alloggi a canone calmierato (alloggi di edilizia residenziale pubblica, alloggi sociali e alloggi a canone concordato) attraverso incentivi fiscali, semplificazione di procedure, ulteriore finanziamento di fondi dedicati alla locazione, finanziamenti di interventi per il recupero di alloggi ERP. Le disposizioni previste dal decreto avranno effetti spalmati nel tempo; immediati, per esempio, quelli fiscali e più diluiti nel tempo quelli volti alla realizzazione di nuove abitazioni.

L'art. 12 è volto ad evitare disfunzioni sul mercato delle gare degli appalti di lavori pubblici, ed, in particolare ad evitare, nelle more della definitiva messa a punto dell'adeguamento della disciplina regolamentare nel senso indicato dal Consiglio di Stato, da un lato, il disorientamento delle stazioni appaltanti nel redigere i bandi di gara e una non adeguata esecuzione delle prestazioni richieste, dall'altro, pesanti impatti negativi per le imprese operanti nel settore in possesso di qualificazione nelle categorie specialistiche.

L'art. 13 mira a creare, nell'imminenza dell'Evento EXPO 2015, le condizioni più idonee a consentire il rispetto dei tempi necessari per porre in essere tutte le attività necessarie alla realizzazione dell'evento stesso.

#### **C) Descrizione degli indicatori che consentiranno di verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi indicati e di monitorare l'attuazione dell'intervento nell'ambito della VIR**

Gli indicatori che consentono la verifica del grado di raggiungimento delle finalità poste dal decreto sono rappresentati, per le misure in materia di politiche abitative, dai riscontri che gli enti locali potranno effettuare direttamente sul territorio, dai riscontri che l'agenzia delle entrate potrà effettuare per verificare un aumento dei contratti di locazione a canone concordato che beneficiano delle riduzioni della cedolare secca, dai dati elaborati dal Ministero dell'interno nell'ambito dell'andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo. Per quanto riguarda le disposizioni in materia di qualificazione degli esecutori dei lavori pubblici, il grado di raggiungimento potrà essere verificato dalle stazioni appaltanti, dal Ministero delle infrastrutture e

dei trasporti nonché dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici; per le disposizioni in materia di EXPO, dall'effettivo rispetto dei tempi previsti per la realizzazione dell'evento.

**D) Indicazione delle categorie dei soggetti, pubblici e privati, destinatari dei principali effetti dell'intervento regolatorio.**

Destinatari degli interventi relativi alle politiche abitative sono le da categorie sociali appartenenti ai ceti medio-bassi che non hanno la disponibilità di un alloggio stabile dove risiedere. Destinatari dell'intervento volto al settore delle costruzioni sono le stazioni appaltanti, e gli operatori economici presenti sul mercato degli appalti di lavori pubblici.

**SEZIONE 2 - Procedure di consultazione precedenti l'intervento**

**Procedure di consultazione effettuate - Modalità seguite e soggetti consultati**

Per quanto attiene alle disposizioni relative all'emergenza abitativa il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha ricevuto una serie di suggerimenti da diversi soggetti interessati alla materia, essi sono: gli ex Istituti autonomi delle case popolari (Federcasa), le associazioni degli inquilini (Sunia, Sicut e Uniat) e della proprietà (Confedilizia), l'Agenzia delle entrate, la Cassa Depositi e Prestiti, l'Associazione nazionale costruttori edili Ance, Confidi, Aspesi, Cassa del notariato, nonché gli enti locali e le Regioni in diversi incontri che si sono tenuti anche presso la Conferenza unificata.

Delle proposte pervenute sono state analizzate soprattutto le seguenti: defiscalizzazione, soprattutto IMU, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (proveniente dalle Regioni e da Federcasa), rifinanziamento del fondo nazionale di sostegno alla locazione e sostegno alle agenzie sociali per le locazioni (dalle Regioni, dai Comuni e dalle associazioni degli inquilini, la proposta è stata accolta e inserita nel decreto), eliminazione della norma sulla nullità dei contratti di locazione e compravendita in assenza di attestato di prestazione energetica (Confedilizia), utilizzo di risorse economiche disponibili e non utilizzabili perché riferite a vecchi programmi (Regioni e enti locali, disposizione poi inserita all'articolo 4 e 10), ripristinare la deduzione IRPEF al 15% per i redditi da locazione, fissare l'aliquota IMU al 4 per mille per gli immobili locati a canone concordato e prevedere disposizioni che impediscano l'occupazione abusiva delle abitazioni (Confedilizia, quest'ultima disposizione è contenuta all'articolo 5 del decreto), prevedere una modalità che consenta un flusso costante di risorse economiche per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica come avveniva con il contributo ex Gescal, rideterminazione canoni Erp, prevedere norme per la vendita degli alloggi Erp anche in deroga alla legge n. 560/1993 (Federcasa, quest'ultima misura è stata inserita parzialmente all'articolo 3 dove si prevede di derogare alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560), interventi per il recupero di alloggi Erp e per realizzare nuove abitazioni sociali (Ance, misure adottate nel decreto), agevolazioni fiscali e previsione di riscatto degli alloggi sociali (Aspesi, disposizioni inserite agli articoli 6, 7 e 8), misure in favore del sostegno all'affitto (Sunia, Sicut e Uniat, inserite nel decreto).

Tutte le richieste proposte prevedono interventi legislativi e quindi sono state prese in considerazione per l'inserimento nel decreto. Le proposte non accolte che hanno meritato una profonda riflessione sono le seguenti: defiscalizzazione, soprattutto IMU, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ripristinare la deduzione IRPEF al 15% per i redditi da locazione, fissare l'aliquota IMU al 4 per mille per gli immobili locati a canone concordato, prevedere una modalità che consenta un flusso costante di risorse economiche per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica come era il contributo ex Gescal, tali disposizioni avrebbe comportato la necessità di prevedere coperture economiche che il bilancio dello Stato non era in grado di sopportare se non incidendo sensibilmente sugli impegni presi in Europa, si è ritenuto quindi di optare per le disposizioni poi inserite nel decreto che avevano una maggiore sostenibilità economica. Non si è ritenuto, poi, di procedere, in questo momento in cui le famiglie meno abbienti sono state ulteriormente impoverite a seguito della crisi economica, alla previsione di rideterminare i canoni Erp. Infine, per quanto riguarda l'eliminazione della norma sulla nullità dei contratti di

locazione e compravendita in assenza di attestato di prestazione energetica si è ritenuto che la materia non era conforme alle finalità che si pongono il decreto legge, tra l'altro parzialmente analoga disposizione è stata poi inserita nel decreto legge cosiddetto "Destinazione Italia" n. 145 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 9 del 2014.

Per quanto attiene alle disposizioni relative al mercato delle costruzioni, la necessità dell'intervento è stata segnalata dalle associazioni delle imprese del settore dei lavori pubblici nonché dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici. Il confronto con le associazioni di categoria delle imprese del settore (FINCO, ANCE, AGI, CONFINDUSTRIA, ANCP) ha evidenziato la necessità, nelle more della definizione delle modifiche regolamentari, di intervenire in via d'urgenza con una disposizione di carattere transitorio. Tale necessità ha dato luogo alla disposizione inserita nel decreto-legge.

Il decreto legge sarà trasmesso per il parere alla Conferenza unificata

### SEZIONE 3 - Valutazione dell'opzione di non intervento di regolamentazione (opzione zero)

L'opzione zero è stata scartata in quanto non consentirebbe il superamento delle criticità evidenziate e il raggiungimento degli obiettivi perseguiti dall'intervento. Infatti, la mancata adozione del decreto legge determinerebbe un aggravamento dell'attuale disagio abitativo che potrebbe sfociare in una emergenza incontrollabile. Sono presenti alcune misure ad effetto immediato quali: il potenziamento della dotazione del fondo nazionale per il sostegno alla locazione e il fondo per la morosità incolpevole che consentono di fornire un primo contributo ad integrazione del pagamento del canone a famiglie che rischiano di trovarsi senza una casa dove risiedere. Non di meno conto sono le altre misure che consentono di rafforzare le attività dei comuni e delle regioni, anche attraverso le agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o per il tramite di cooperative edilizie, per favorire la mobilità nel settore della locazione (al riguardo si segnala che tali misure sono state già adottate in alcune realtà più avanzate del Paese e che da ora in poi, grazie al contributo statale, esse potranno ulteriormente diffondersi sul territorio nazionale), inoltre le disposizioni riguardanti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche se destinate a produrre effetti nel medio tempo, consentono agli ex Istituti autonomi case popolari di poter disporre di risorse per programmare un'attività ormai ferma da anni per mancanza di finanziamenti. Infine tutte le misure volte a favorire la realizzazione di alloggi sociali permettono di accelerare l'utilizzo delle risorse già disponibili presso il Sistema Integrato dei Fondi, in particolare agli oltre 2 miliardi di euro del Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti Sgr, selezionato dal Ministero alle infrastrutture e ai trasporti.

In un contesto di indebolimento del tessuto delle famiglie e delle imprese, la mancanza di interventi urgenti per lo sviluppo di un'offerta abitativa a costi accessibili, per la promozione del mercato dell'affitto, per l'accelerazione degli interventi che hanno già acquisito delle risorse da impiegare rappresenterebbe un fattore di ulteriore indebolimento delle classi che oggi stanno maggiormente soffrendo la crisi economica.

Per quanto riguarda altresì le misure in tema di qualificazione degli operatori economici per la partecipazione alle gare di appalto di lavori pubblici, il non intervento manterrebbe - fino all'adozione delle disposizioni regolamentari sostitutive di quelle annullate con dPR decisorio del ricorso straordinario, che richiede tempi non compatibili con l'urgenza del caso - una deregolamentazione del settore, produttiva di effetti negativi, oltre che in termini di incertezza per le stazioni appaltanti delle regole da seguire nella redazione dei bandi di gara, anche in termini di rischio di una non adeguata esecuzione delle prestazioni richieste per le opere di elevato contenuto specialistico nonché di limitazione all'accesso al mercato delle gare da parte degli operatori economici in possesso di qualificazione nelle categorie riferite alle lavorazioni ad elevato contenuto specialistico. Infatti l'annullamento della disposizione che prevedeva che, nel caso in cui l'appalto contenga lavorazioni scorparabili riferite a talune categorie di lavorazioni debbano essere riservate a operatori qualificati nelle suddette categorie, consente di fatto, in via generalizzata, l'esecuzione di

tutte le lavorazioni comprese nell'appalto da parte dell'operatore qualificato nella categoria prevalente.

#### **SEZIONE 4 - Opzioni alternative all'intervento regolatorio**

Le disposizioni contenute nel decreto riconducibili all'ambito delle politiche abitative non possono essere disposte con fonti legislative di livello secondario; vista la necessità di intervenire con urgenza e celerità per far fronte ad una vera emergenza abitativa il Governo ha ritenuto opportuno di intervenire con decreto legge. Le disposizioni contenute nel decreto non escludono la proposizione di eventuali altre misure di carattere regolamentare o amministrativo.

Le altre opzioni alternative nel merito emerse attraverso i contatti con i soggetti interessati alla materia non sono state inserite nel decreto per i motivi evidenziati nella sezione 2.

Per quanto attiene alla materia relativa al settore delle costruzioni, la necessità di intervenire in via d'urgenza in tema di qualificazione delle imprese che partecipano alle gare di appalto di lavori pubblici, ha non consentito l'adozione dell'opzione alternativa di individuare, già in questo ambito, le categorie di lavorazioni da intendersi a qualificazione obbligatoria ai fini della partecipazione alle gare, rimanendo pertanto necessitata l'opzione prescelta di demandare tale individuazione ad un decreto ministeriale da adottare comunque tempestivamente (entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge).

#### **SEZIONE 5 - Giustificazione dell'opzione regolatoria proposta e valutazione degli oneri amministrativi e dell'impatto sulle PMI**

**A) Svantaggi e i vantaggi dell'opzione prescelta, per i destinatari diretti e indiretti, a breve e a medio-lungo termine, adeguatamente misurati e quantificati, anche con riferimento alla possibile incidenza sulla organizzazione e sulle attività delle pubbliche amministrazioni, evidenziando i relativi vantaggi collettivi netti e le relative fonti di informazione**

Le disposizioni riguardanti le politiche abitative sono volte in generale ad incentivare la stipulazione di contratti di locazione a canone calmierato. La maggiore offerta, nel mercato delle locazioni, di abitazioni concesse a canoni inferiori a quelli del libero mercato potrebbero determinare un abbassamento dei canoni a vantaggio degli inquilini, ma lo stesso effetto potrebbe generare svantaggi per i proprietari che dovranno stipulare contratti di locazione a canoni inferiori a quelli che si determinerebbero in assenza delle disposizioni in esame.

Per il resto non si ravvisano svantaggi nell'adozione delle misure individuate nel decreto legge per far fronte all'emergenza abitativa.

L'intervento regolatorio per quanto riguarda il mercato delle costruzioni non determina svantaggi, ma, al contrario, determina vantaggi in quanto garantisce un miglior livello di certezza giuridica in tema di partecipazione degli operatori economici qualificati nel mercato degli appalti.

**B) Individuazione e la stima degli effetti dell'opzione prescelta sulle micro, piccole e medie imprese**

Si stima che soprattutto attraverso le norme che incentivano la realizzazione di nuovi alloggi sociali, nonché le risorse, 560 milioni di euro, assegnate al Fondo per il recupero di alloggi ex IACP le imprese italiane, piccole e medie, potranno giovare di un aumento della domanda delle loro prestazioni. Al riguardo, utilizzando i coefficienti di calcolo riprodotti nelle stime dell'ANCE, risulta che una domanda aggiuntiva di 560 milioni di euro nelle costruzioni genera effetti diretti e indiretti per 1.127 milioni di euro; tenendo conto anche dell'effetto indotto la ricaduta sul sistema economico è pertanto di 1.890 milioni di euro (di cui 560 milioni nel comparto delle costruzioni, 567 milioni nei settori direttamente e indirettamente collegati all'edilizia e 762 milioni nei settori attivati via moltiplicatore delle spese delle famiglie), l'effetto di tali investimenti sull'occupazione è individuabile in un incremento di 9.525 unità di lavoro di cui 6.134 direttamente nel settore delle

costruzioni, e 3.391 nei comparti collegati. Gli interventi agevolativi sulla realizzazione degli alloggi sociali, inoltre, consentiranno, fra l'altro, di accelerare l'utilizzo delle risorse già disponibili presso il Sistema Integrato dei Fondi immobiliari, in particolare agli oltre 2 miliardi di euro del Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti Sgr, selezionato dal Ministero alle infrastrutture e ai trasporti.

In un contesto di indebolimento del tessuto delle famiglie e delle imprese, lo sviluppo di un'offerta abitativa a costi accessibili, la promozione del mercato dell'affitto, l'accelerazione degli interventi che hanno già acquisito delle risorse da impiegare rappresentano linee di azione che, oltre a dare risposte tangibili al disagio abitativo, possono trasmettere un forte impulso all'economia.

**C) Indicazione e la stima degli oneri informativi e dei relativi costi amministrativi, introdotti o eliminati a carico di cittadini e imprese**

Non sono previsti obblighi di comunicazione a carico dei cittadini e delle imprese. Non si prevede neanche l'introduzione di ulteriori oneri informativi con atti successivi rispetto a quelli già previsti dalle normative vigenti

**D) Condizioni e fattori incidenti sui prevedibili effetti dell'intervento regolatorio, di cui comunque occorre tener conto per l'attuazione (misure di politica economica ed aspetti economici e finanziari suscettibili di incidere in modo significativo sull'attuazione dell'opzione regolatoria prescelta; disponibilità di adeguate risorse amministrative e gestionali; tecnologie utilizzabili, situazioni ambientali e aspetti socio-culturali da considerare per quanto concerne l'attuazione della norma prescelta, ecc.)**

Rispetto all'intervento regolatorio non si ravvisano fattori o condizioni che possano incidere sui prevedibili effetti del decreto legge.

Le misure volte a favorire la realizzazione di alloggi sociali possono produrre un effetto diverso a seconda della regione dove sono applicate, in quanto vi sono regioni che da tempo hanno regolamentato l'attività edilizia legata a questo genere di costruzioni. In alcune regioni, infatti, operano da diversi anni alcuni fondi immobiliari che hanno già dei progetti pronti per essere realizzati; laddove queste esperienze, invece, non sono presenti, si presume possa assistersi a dei ritardi nell'attuazione dell'intervento regolatorio. Ma anche in questi casi, il fatto che sia stata adottato un provvedimento che, soprattutto all'articolo 10, incentiva la realizzazione di programmi di edilizia sociale rappresenta un elemento propulsivo affinché le regioni che non hanno tenuto il passo possano adeguarsi per sviluppare questo settore dell'edilizia residenziale.

Altro ostacolo per lo sviluppo di programmi di nuova costruzione potrebbe essere rappresentato da eventuali disposizioni legislative regionali volte ad impedire il consumo di nuovo suolo per la realizzazione di programmi di edilizia, tenendo conto di ciò, si è ritenuto di esplicitare che l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, debba avvenire, fra l'altro, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, sempre in tale direzione si è disposto riguardo al piano da 560 milioni di euro destinato a recuperare alloggi di edilizia residenziale pubblica, decidendo di investire, quando ciò è possibile, più nel recupero dell'esistente che nella realizzazione di nuove costruzioni.

Si prevede che le varie strutture dello Stato siano in grado di dare corso alle disposizioni previste dal decreto legge senza ulteriori oneri a carico dello Stato.

**SEZIONE 6 - Incidenza sul corretto funzionamento concorrenziale del mercato e sulla competitività del Paese**

L'intervento regolatorio non comporta effetti negativi sul corretto funzionamento concorrenziale del libero mercato e sulla competitività complessiva del sistema economico.



Relativamente alle disposizioni sul mercato delle costruzioni l'intervento agevola la competitività nel settore degli appalti pubblici interessati, evitando che, a seguito dell'annullamento delle disposizioni regolamentari possano rimanere escluse dal mercato le imprese qualificate nelle categorie specialistiche, potendo le imprese cd "generaliste" in possesso della categoria prevalente partecipare alle gare d'appalto ed eseguire tutte le lavorazioni.

#### **SEZIONE 7 - Modalità attuative dell'intervento di regolamentazione**

##### **A) Soggetti responsabili dell'attuazione dell'intervento regolatorio**

L'attuazione delle disposizioni è affidata al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, agli enti locali, alle Regioni e alle Province autonome e alle stazioni appaltanti.

##### **B) Azioni per la pubblicità e per l'informazione dell'intervento**

Non sono previste azioni specifiche per la pubblicità e informazione dell'intervento regolatorio.

##### **C) Strumenti e modalità per il controllo e il monitoraggio dell'intervento regolatorio**

Non sono previsti nuovi strumenti di controllo e monitoraggio per l'intervento, ma saranno posti in essere gli ordinari strumenti di controllo e monitoraggio effettuati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti nonché, per le misure in relative al mercato delle costruzioni, dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici.

##### **D) Meccanismi eventualmente previsti per la revisione dell'intervento regolatorio**

Non sono previsti particolari meccanismi per la revisione dell'intervento regolatorio

##### **E) gli aspetti prioritari da monitorare in fase di attuazione dell'intervento regolatorio e considerare ai fini della VIR.**

A cura del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sarà effettuata la prevista verifica di impatto regolatorio a cadenza biennale, nella quale saranno presi in considerazione prioritariamente i seguenti aspetti:

1. Verifica della piena realizzazione degli obiettivi che l'intervento regolatorio si prefiggeva di raggiungere. La verifica verrà effettuata attraverso gli indicatori di cui alla Sezione I, lettera C;
2. valutazioni del grado di soddisfacimento degli operatori del sistema e dei cittadini attraverso consultazioni che saranno effettuate con le associazioni rappresentative di categorie.

#### **Sezione aggiuntiva per iniziative normative di recepimento di direttive europee**

Il provvedimento normativo in esame non rientra tra quelli per i quali la Sezione è introdotta.

#### **SEZIONE 8 - Rispetto dei livelli minimi di regolazione europea**





