

# UIL

## POLITICHE ABITATIVE

### OSSERVAZIONI AL DECRETO LEGGE 185/2008 ( convertito in Legge 28 gennaio 2009, n. 2)

Febbraio 2009

Con il Decreto Legge 185/2008 vengono apportate alcune modifiche tese al contenimento del disagio abitativo.

La novità introdotta dal provvedimento anticrisi in riferimento ai **mutui accesi con tasso variabile**, è che il tetto non potrà superare il 4% (**art. 2**). La norma si applicherà ai mutui prima casa sottoscritti da persone fisiche fino al 31 ottobre 2008 e a quelli rinegoziati entro la stessa data, con un sistema di rimborso, da parte dello Stato, dell'eventuale parte eccedente. La disposizione è però poco comprensibile e necessita di chiarimenti. Tale norma, essendo relativa ai solo mutui a tasso variabile, determina una disparità di trattamento inerente i mutui a tasso fisso a cui rimane inapplicabile.

Per quanto riguarda la portabilità dei mutui, si è prevista una procedura per la quale occorrerà:

- il consenso alla "surrogazione" (effettuata dalla vecchia banca) che dovrà essere autenticato dal notaio senza applicazione di nessun onere, ma solo con il rimborso delle spese;
- all'atto di surrogazione dovranno essere allegati la quietanza rilasciata dalla vecchia banca e il contratto di mutuo stipulato con la nuova banca;
- saranno a carico del richiedente gli onorari per le attività aggiuntive non necessarie all'operazione richieste ai notai;
- le banche non dovranno applicare costi di alcun genere ai clienti.

**E' stato aumentato di 20 milioni di euro ( misura una tantum, prevista per il solo 2009) il fondo destinato agli aiuti alle famiglie a basso reddito per il pagamento del canone di locazione.**

Altra novità è l'aggiunta di un comma (l'Art. 18) che integra le disposizioni contenute nell'Art. 11 della Legge 133/2008, *"piano rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa ....."*

Viene confermata, nel comma 1, l'intenzione del Governo di **concentrare una parte delle risorse derivanti dal fondo FAS (Fondo Aree Sottoutilizzate) nella realizzazione di infrastrutture**, come stabilito nel piano europeo anticrisi, **fermo restando il vincolo di destinare l'85% delle risorse alle Regioni del Mezzogiorno.**

È stato inoltre stabilito uno stanziamento di **100 milioni di Euro** che saranno impiegati per l'avvio di interventi prioritari di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di competenza regionale, **tuttavia questo**

stanziamento non rappresenta altro che una quota dei 550 milioni di Euro risalenti a misure varate nel 2007 dal Governo Prodi (Legge 222/2007).

La suddivisione delle risorse tra le Regioni sarà effettuata con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e non necessiterà più di un' "intesa" con la Conferenza Unificata ma a quest'ultima verrà richiesto soltanto un "parere". Pur comprendendo l'esigenza di velocizzare la realizzazione di infrastrutture necessarie al superamento del disagio abitativo, rimane però il dubbio che ciò possa contrastare con quanto stabilito dal Titolo V della Costituzione, che attribuisce alle Regioni competenza legislativa in materia di edilizia residenziale pubblica.

## **Legge 28 gennaio 2009, n. 2** (Stralcio articoli relativi alle politiche abitative)

**"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale"**

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 22 del 28 gennaio 2009 - Supplemento Ordinario n. 14

### **Legge di conversione**

#### **Art. 1.**

1. Il decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale, è convertito in legge con le modificazioni riportate in allegato alla presente legge.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

---

### **Testo del decreto-legge coordinato con la legge di conversione**

pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 22 del 28 gennaio 2009- Supplemento Ordinario n. 14

(\*) Le modifiche apportate dalla legge di conversione sono stampate con caratteri corsivi

## **Art. 1 OMISSIS**

### **Art. 2.**

***Mutui prima casa: per i mutui in corso le rate variabili 2009 non possono superare il 4 per cento grazie all'accollo da parte dello Stato dell'eventuale eccedenza; per i nuovi mutui, il saggio di base su cui si calcolano gli spread e' costituito dal saggio BCE.***

1. L'importo delle rate, a carico del mutuatario, dei mutui a tasso non fisso da corrispondere nel corso del 2009 e' calcolato *applicando il tasso* maggiore tra il 4 per cento senza spread, spese varie o altro tipo di maggiorazione e il tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del contratto. Tale criterio di calcolo non si applica nel caso in cui le condizioni contrattuali determinano una rata di importo inferiore.

*I-bis. Anche al fine di escludere a carico del mutuatario qualunque costo relativo alla surrogazione, gli atti di consenso alla surrogazione, ai sensi dell'articolo 1202 del codice civile, relativi a mutui accesi per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale, contratti entro la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto da soggetti in favore dei quali e' prevista la rinegoziazione obbligatoria, sono autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese. A tal fine, la quietanza rilasciata dalla prima banca e il contratto di mutuo stipulato dalla seconda banca devono essere forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione. Per eventuali attività aggiuntive non necessarie all'operazione, espressamente richieste dalle parti, gli onorari di legge restano a carico della parte richiedente. In ogni caso, le banche e gli intermediari finanziari, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di cui all'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, e successive modificazioni, non applicano costi di alcun genere, anche in forma indiretta, nei riguardi dei clienti.*

2. Il comma 1 si applica esclusivamente ai mutui *garantiti da ipoteca* per l'acquisto la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale, ad eccezione di quelle di categoria A1, A8 e A9, sottoscritti o *accollati anche a seguito di frazionamento* da persone fisiche fino al 31 ottobre 2008. Il comma 1 si applica anche ai mutui rinegoziati in applicazione dell'articolo 3 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito, *con modificazioni*, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, con effetto sul

conto di finanziamento accessorio, ovvero, a partire dal momento in cui il conto di finanziamento accessorio ha un saldo pari a zero, sulle rate da corrispondere nel corso del 2009.

*3. La differenza tra gli importi, a carico del mutuatario, delle rate determinati secondo il comma 1 e quelli derivanti dall'applicazione delle condizioni contrattuali dei mutui e' assunta a carico dello Stato. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le modalità per la comunicazione alle banche e agli intermediari finanziari dei contribuenti per i quali, sulla base delle informazioni disponibili presso l'Anagrafe tributaria, possono ricorrere le condizioni per l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente comma e le modalità tecniche per garantire ai medesimi operatori l'attribuzione di un credito d'imposta, utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni, pari alla parte di rata a carico dello Stato ai sensi del comma 2 e per il monitoraggio dei relativi flussi finanziari, anche ai fini dell'eventuale adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 12, comma 9, del presente decreto.*

4. Gli oneri derivanti dal comma 3, pari a 350 milioni di euro per l'anno 2009, sono coperti con le maggiori entrate derivanti dal presente decreto.

5. A partire dal 1 gennaio 2009, le banche e gli intermediari finanziari iscritti negli elenchi di cui agli articoli 106 e 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, che offrono alla clientela mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale devono assicurare ai medesimi clienti la possibilità di stipulare tali contratti a tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea. Il tasso complessivo applicato in tali contratti e' in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte. *Le banche e gli intermediari finanziari iscritti negli elenchi di cui ai citati articoli 106 e 107 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993, e successive modificazioni, sono tenuti a osservare le disposizioni emanate dalla Banca d'Italia per assicurare adeguata pubblicità e trasparenza all'offerta di tali contratti e alle relative condizioni. Le banche e gli intermediari finanziari iscritti negli elenchi di cui ai citati articoli 106 e 107 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993, e successive modificazioni, trasmettono alla Banca d'Italia, con le modalità e nei termini da questa indicate, segnalazioni statistiche periodiche sulle condizioni offerte e su numero e ammontare dei mutui stipulati. Per l'inosservanza delle disposizioni di cui al presente comma e delle relative istruzioni applicative emanate dalla Banca d'Italia, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista all'articolo 144, comma 3, del citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'articolo 145 del citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993.*

*5-bis. Le eventuali minori spese a carico dello Stato per l'anno 2009, rispetto all'importo di 350 milioni di euro di cui al comma 4, registrate all'esito del monitoraggio di cui al comma 3, sono destinate, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali, all'ulteriore finanziamento degli assegni familiari. Con lo stesso decreto sono ridefiniti i livelli di reddito e gli importi degli assegni per i nuclei familiari in maniera da valorizzare le esigenze delle famiglie più numerose o con componenti portatori di handicap, nonché al fine di una tendenziale assimilazione tra le posizioni dei titolari di reddito di lavoro dipendente o assimilati e i titolari di reddito di lavoro autonomo che si siano adeguati agli studi di settore.*

*5-ter. Al fine di incrementare la dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e' autorizzata per l'anno 2009 la spesa di 20 milioni di euro.*

*5-quater. A decorrere dal 1° gennaio 2009, per l'inosservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, come modificato dal comma 450 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, si applicano le sanzioni pecuniarie di cui all'articolo 144, comma 4, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 385.*

*5-quinquies. Le sanzioni irrogate ai sensi del comma 5-quater sono destinate ad incrementare il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, di cui all'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.*

*5-sexies. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti, emana il regolamento attuativo del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, di cui all'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.*

**Da art. 2 bis a 17 - OMISSIS**

#### **Art. 18.**

***Ferma la distribuzione territoriale, riassegnazione delle risorse per formazione ed occupazione e per interventi infrastrutturali***

1. In considerazione della eccezionale crisi economica internazionale e della conseguente necessità della riprogrammazione nell'utilizzo delle risorse disponibili, fermi i criteri di ripartizione territoriale e le competenze regionali, nonché quanto previsto ai sensi degli articoli 6-quater e 6-quinquies del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con *modificazioni*, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il CIPE, presieduto in maniera non delegabile dal Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, nonché con il Ministro *delle infrastrutture e dei trasporti* per quanto attiene alla lettera b), in coerenza con gli indirizzi assunti in sede europea, entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, assegna una quota delle risorse nazionali disponibili del Fondo aree sottoutilizzate:

a) al Fondo sociale per occupazione e formazione, che è istituito nello stato di previsione del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali, nel quale affluiscono anche le risorse del Fondo per l'occupazione, nonché le risorse comunque destinate al finanziamento degli ammortizzatori sociali concessi in deroga alla normativa vigente e quelle destinate in via ordinaria dal CIPE alla formazione;

b) al Fondo infrastrutture di cui all'art. 6-quinquies del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, *convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133*, anche per la messa in sicurezza delle scuole, per le opere di risanamento ambientale, per l'edilizia carceraria, per le infrastrutture museali ed archeologiche, per l'innovazione tecnologica e le infrastrutture strategiche per la mobilità;

*b-bis) al Fondo per la competitività e lo sviluppo di cui all'articolo 1, comma 841, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, per il sostegno degli investimenti in ricerca, sviluppo e innovazione da parte delle imprese e dei centri di ricerca;*

*2. Fermo restando quanto previsto per le risorse del Fondo per l'occupazione, le risorse assegnate al Fondo sociale per occupazione e formazione sono utilizzate per attività di apprendimento, prioritariamente svolte in base a libere convenzioni volontariamente sottoscritte anche con università e scuole pubbliche, nonché di sostegno al reddito. Fermo restando il rispetto dei diritti quesiti, con decreto del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, sono definite le modalità di utilizzo delle ulteriori risorse rispetto a quelle di cui al presente comma per le diverse tipologie di rapporti di lavoro, in coerenza con gli indirizzi assunti in sede europea, con esclusione delle risorse del Fondo per l'occupazione.*

*3. Per le risorse derivanti dal Fondo per le aree sottoutilizzate resta fermo il vincolo di destinare alle Regioni del Mezzogiorno l'85 per cento delle risorse ed il restante 15 per cento alle Regioni del Centro-Nord.*

*4. Agli interventi effettuati con le risorse previste dal presente articolo possono essere applicate le disposizioni di cui all'articolo 20.*

*4-bis. Al fine della sollecita attuazione del piano nazionale di realizzazione delle infrastrutture occorrenti al superamento del disagio abitativo, con corrispondente attivazione delle forme di partecipazione finanziaria di capitali pubblici e privati, le misure previste ai sensi dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come modificato da ultimo dal presente comma, possono essere realizzate anche utilizzando, in aggiunta a quelle ivi stanziare, le risorse finanziarie rese disponibili ai sensi del comma 1, lettera b), del presente articolo, nonché quelle autonomamente messe a disposizione dalle regioni a valere sulla quota del Fondo per le aree sottoutilizzate di pertinenza di ciascuna regione. Per le medesime finalità, all'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono apportate le seguenti modificazioni:*

*a) al comma 1, le parole: «d'intesa con» sono sostituite dalla seguente: «sentita»;*

*b) al comma 12 sono premesse le seguenti parole: «Fermo quanto previsto dal comma 12-bis,»;*

*c) dopo il comma 12 e' inserito il seguente: «12-bis. Per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di competenza regionale, diretti alla risoluzione delle piu' pressanti esigenze abitative, e' destinato l'importo di 100 milioni di euro a valere sulle risorse di cui all'articolo 21 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222. Alla ripartizione tra le regioni interessate si provvede con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti previo accordo intervenuto in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano».*

*4-ter. Per il finanziamento degli interventi di cui all'articolo 1, comma 92, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e' autorizzata la spesa di 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009, 2010 e 2011. Al relativo onere si provvede a valere sulle risorse di cui al Fondo previsto dal comma 1, lettera b), del presente articolo.*

*4-quater. All'articolo 78, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Alla gestione ordinaria si applica quanto previsto dall'articolo 77-bis, comma 17. Il concorso agli obiettivi per gli anni 2009 e 2010 stabiliti per il comune di Roma ai sensi del citato articolo 77-bis e' a carico del piano di rientro».*

*4-quinquies. La tempistica prevista per le entrate e le spese del piano di rientro di cui all'articolo 78, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e' rimodulata con apposito accordo tra il Ministero dell'economia e delle finanze e il commissario straordinario del Governo in modo da garantire la neutralita' finanziaria, in termini di saldi di finanza pubblica, di quanto disposto dall'ultimo periodo del comma 3 del medesimo articolo 78, come da ultimo modificato dal comma 4-quater del presente articolo.*

*4-sexies. All'articolo 61 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, dopo il comma 7 e' inserito il seguente: «7-bis. A decorrere dal 1 gennaio 2009, la percentuale prevista dall'articolo 92, comma 5, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, e' destinata nella misura dello 0,5 per cento alle finalita' di cui alla medesima disposizione e, nella misura dell'1,5 per cento, e' versata ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato per essere destinata al fondo di cui al comma 17 del presente articolo».*

*4-septies. All'articolo 13, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, dopo le parole: «dei servizi pubblici locali» sono inserite le seguenti: «e dei servizi di committenza o delle centrali di committenza apprestati a livello regionale a supporto di enti senza scopo di lucro e di amministrazioni aggiudicatrici di cui all'articolo 3, comma 25, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163».*

*4-octies. All'articolo 3, comma 27, secondo periodo, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, dopo le parole: «producono servizi di interesse generale» sono inserite le seguenti: «e che forniscono servizi di committenza o di centrali di committenza a livello regionale a supporto di enti senza scopo di lucro e di amministrazioni aggiudicatrici di cui all'articolo 3, comma 25, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163,».*

**Da art. 18 bis a art.35 - OMISSIS**