

A) CONSIGLIO REGIONALE

D.c.r. 22 novembre 2022 - n. XI/2567

Ordine del giorno concernente le richieste al Governo per l'adozione di misure per i servizi abitativi pubblici

Presidenza del Vice Presidente Brianza

IL CONSIGLIO REGIONALE DELLA LOMBARDIA

Vista la proposta di atto amministrativo n. 61 concernente «Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi»;

a norma dell'articolo 85 del Regolamento generale, con votazione nominale, che dà il seguente risultato:

Presenti	n.	53
Non partecipanti al voto	n.	1
Votanti	n.	52
Voti favorevoli	n.	51
Voti contrari	n.	1
Astenuti	n.	0

DELIBERA

di approvare l'Ordine del giorno n. 7967 concernente le richieste al Governo per l'adozione di misure per i servizi abitativi pubblici, nel testo che così recita:

«Il Consiglio regionale della Lombardia
premesse che

- ai sensi della legge regionale 16/2016 il Consiglio regionale approva il Piano regionale dei servizi abitativi che determina gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative, in coerenza con i contenuti della programmazione nazionale, della programmazione economica, della pianificazione territoriale e urbanistica e delle politiche sociali perseguite;
- il Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 definisce gli interventi regionali per oltre 1,5 miliardi di euro, suddivisi in cinque assi: sostenibilità economica del sistema, welfare abitativo, cura del patrimonio, rigenerazione urbana e housing sociale;
- le risorse impiegate derivano per: 934 milioni di euro dal PNRR, 363 milioni di euro dal bilancio regionale, 192,7 milioni di euro da trasferimenti statali e 46,4 milioni di euro da programmi UE;

atteso che

- i servizi abitativi pubblici sono assicurati pressoché esclusivamente da patrimonio comunale - per circa il 40 per cento - o dalle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER) - per circa il 60 per cento;
- le attività delle ALER sono sottoposte a un regime fiscale che non tiene conto della funzione eminentemente sociale da esse svolte. In particolare, assai gravosa e non giustificata è l'applicazione dell'IMU, il cui peso sui bilanci aziendali risulta particolarmente pesante;
- la legge 160/2019 qualifica abitazione principale, come tale esentata dal pagamento dell'IMU, i fabbricati di civile abitazione destinati ad «alloggi sociali» come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- nella legge 160/2019, comma 749, ultimo periodo, tuttavia, è presente un esplicito riferimento agli alloggi degli Enti ex IACP solamente ove essa prevede l'applicazione della detrazione di 200 euro sull'imposta dovuta, indicando che la detrazione ivi prevista si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP);
- il combinato disposto di tali disposizioni, strettamente interpretate, genera una evidente ambiguità, in quanto gli alloggi degli enti ex IACP, quali le ALER lombarde, finiscono per ricevere un trattamento meno favorevole pur essendo evidentemente «alloggi sociali» ai sensi del DM 22 aprile 2008;
- tale incongruenza ha di fatto portato ad applicare l'imposta sugli alloggi delle ALER in modo non uniforme, in alcuni casi applicando l'esenzione, in altri casi applicando esclusivamente la detrazione; in tutti i casi applicando le aliquote intere per alloggi sfitti per carenze manutentive o occupati senza titolo. Tale varietà di comportamenti si ri-

scontra anche nelle pronunce delle commissioni tributarie provinciali e regionali;

- in linea generale, la spesa delle ALER per IMU ha subito un incremento molto significativo come di seguito sintetizzato:
 - ALER MI da 4,8 milioni di euro nel 2019 a 12,4 milioni di euro nel 2021;
 - ALER BCM da 0,2 milioni di euro nel 2019 a 1,9 milioni di euro nel 2021;
 - ALER BLS da 0,2 milioni di euro nel 2019 a 1,4 milioni di euro nel 2021;
 - ALER PVLO da 0,1 milioni di euro nel 2019 a 0,9 milioni di euro nel 2021;
 - ALER VCMB da 0,3 milioni di euro nel 2019 a 1,7 milioni di euro nel 2021;

- ai costi per l'IMU corrente devono aggiungersi i costi per l'IMU arretrata dovuti ai contenziosi radicati dalle amministrazioni comunali, in alcuni casi conclusi con accordi e in altri con pronunce sfavorevoli;

atteso, inoltre, che

- nell'ambito della cura del patrimonio è emerso che le ALER sono impegnate negli interventi attuativi del c.d. Superbonus disciplinato dal decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, nella legge 17 luglio 2020, n. 77 e, in particolare, l'articolo 119 che incrementa al 110% l'aliquota di detrazioni per le spese di specifici interventi di efficienza energetica in aggiunta a quelli già vigenti in materia;
- la disciplina del Superbonus è oggetto di modifiche da parte del legislatore nazionale, con il c.d. «DL Aiuti» quater, senza prendere in considerazione gli immobili di edilizia residenziale pubblica che quindi potrebbero essere penalizzati da tale lacuna e da interpretazioni successive;
- la situazione attuale costituisce quindi un evidente paradosso a sfavore degli enti di edilizia residenziale pubblica, che peraltro devono seguire procedure di affidamento dei lavori ad evidenza pubblica più complesse, e che più di ogni altro utilizzano le detrazioni d'imposta per perseguire un significativo interesse pubblico. Il superbonus contribuisce alla manutenzione straordinaria di edifici vetusti, riqualificando quartieri alcuni dei quali afflitti da degrado, portando un aiuto concreto - tramite i futuri sconti in bolletta - a nuclei familiari fragili e in povertà a rischio di esclusione sociale, il cui numero è in aumento per via della crisi;
- attualmente le ALER stanno realizzando interventi per circa 400 milioni di euro così sintetizzati:
 - ALER MILANO: 285 milioni di euro;
 - ALER BS-CR-MN: 96 milioni di euro;
 - ALER PV-LO: 9,5 milioni di euro;
 - ALER VA-CO-MB-BA: sta attivando contratti per oltre 18 milioni di euro;

rilevato che

nell'ambito degli interventi sostenuti dal PNRR e dal Fondo complementare sono previsti numerosi interventi assoggettati al parere della Soprintendenza e che le procedure del PNRR prevedono cronoprogrammi stringenti per l'attuazione degli interventi;

rilevato, inoltre, che

i canoni di locazione dell'Edilizia residenziale pubblica (ERP) sono adeguati annualmente al 75% dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo e che tale adeguamento per il 2023 potrebbe essere significativo in considerazione del più generale aumento dei prezzi;

rilevato, infine, che

per quanto riguarda il teleriscaldamento, un recente interpello dell'Agenzia delle entrate ha confermato l'aliquota IVA al 22% per tutti gli enti soggetti IVA, quindi anche le ALER;

considerato che

per quanto riguarda il tema IMU:

- il superamento delle incongruenze interpretative libererebbe in Lombardia significative risorse che potrebbero essere impiegate in programmi di manutenzione ordinaria che allo stato attuale non possono essere attuati;
- si supererebbe l'attuale disparità di trattamento con gli immobili comunali utilizzati per le medesime finalità dai comuni;

considerato, inoltre, che

la proroga del superbonus o comunque un'analoga modalità strutturale di sostegno alla riqualificazione degli immobili SAP

Serie Ordinaria n. 49 - Mercoledì 07 dicembre 2022

costituirebbe uno strumento molto significativo per assicurare la cura del patrimonio pubblico e le ALER riuscirebbero a riqualificare ulteriori duecento immobili;

impegna la Giunta regionale

a promuovere un'azione presso il Governo finalizzata a:

- dare certezza alle procedure di detrazione per gli immobili di Edilizia residenziale pubblica (ERP) almeno fino al 31 dicembre 2025, per non vanificare gli interventi in atto;
- mantenere per gli immobili ERP la misura di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, nella legge 17 luglio 2020, n. 77, con la percentuale del 110% fino almeno al 31 dicembre 2025 a tutta la durata del PNRR, o definire un'analogha misura che assicuri una programmazione che porti, in modo continuativo, all'efficientamento energetico e alla riqualificazione dell'intero patrimonio abitativo pubblico con orizzonte temporale al 31 dicembre 2032;
- superare le incongruenze in materia di IMU sugli immobili ERP mediante una modifica normativa che espliciti che l'esenzione dall'imposta si applica a tutti gli alloggi di proprietà di qualunque soggetto, non solo IACP ma anche giuridicamente trasformato quali le ALER lombarde, per gli alloggi sfitti inseriti in piani di riqualificazione o che sono presenti negli avvisi pubblici e indipendentemente dalla momentanea sfittanza o occupazione senza titolo;
- prevedere una procedura semplificata per acquisire i pareri della Soprintendenza relativi a progetti di riqualificazione di immobili ERP all'interno del PNRR;
- individuare a livello nazionale una misura di sterilizzazione dell'adeguamento dei canoni di locazione negli immobili ERP;
- rendere applicabile l'aliquota IVA al 5% per il teleriscaldamento negli immobili ERP, anche quando gestita da enti soggetti IVA come le ALER.».

Il vice presidente: Francesca Attilia Brianza

Il consigliere segretario: Giovanni Francesco Malanchini

Il segretario dell'assemblea consiliare:
Emanuela Pani