



PIANO CASA CON LA VECCHIA DOTE

Riassorbiti i 550 milioni stanziati nella scorsa legislatura

Roma, 27/06/2008

Il Sole 24 Ore

di Massimo Frontera

Il piano casa può contare su 800-850 milioni di risorse statali. E' quanto risulta dal decreto legge 112/2008 (articolo 11) pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» il 25 giugno. Il conto esatto, che potrebbe anche aumentare, dipende da alcune poste ancora non calcolabili.

La fetta più grande della torta resta quella di 550 milioni. Si tratta delle risorse ricavate dal famoso 'tesoretto' e assegnate l'anno scorso al piano casa targato Di Pietro- Ferrero. Il riferimento normativo è l'articolo 21 (comma 1) del DI 159/2007. Tuttavia, la relazione tecnica del decreto 112 non menziona i 50 milioni destinati alla ricostruzione post sisma in Puglia e Molise. Queste ulteriori risorse sono state previste da un emendamento all'articolo 21 (comma 4) del DI 159 approvato nell'iter di conversione. E dal momento che il decreto pubblicato l'altro ieri in «Gazzetta» non richiama un comma in particolare ma si riferisce all'intero articolo 21, le forbici di Tremonti dovrebbero aver tagliato anche questi fondi (se non sono già stati spesi a tempo record).

Un ulteriore elemento di incertezza è il fatto che la relazione tecnica al DI 112 parla di 544,5 milioni e non di 550. Il numero ha una sua logica: i 5,5 milioni mancanti rappresentano l'1% dei 550. Si tratta di fondi destinati al nuovo sistema degli osservatori sulle politiche abitative (una struttura nazionale presso Porta Pia più le sedi regionali). Il relativo decreto è stato firmato già l'anno scorso dall'ex ministro Antonio Di Pietro, ma i soldi non sono mai arrivati alle Infrastrutture.

Ancora indefinita è poi la posta legata all'articolo 21-bis del DI 112, che ha rastrellato i fondi residui dei cosiddetti programmi abitativi 'articoli 18' (avviati da anni e largamente inattuati).

La relazione tecnica del DI 112 non fornisce cifre. Tuttavia, una stima prudenziale, mentre è ancora in corso il vaglio dei programmi da finanziare, indica in 90-100 milioni le risorse utili.

Nessuna incertezza, invece sulle altre due fonti finanziarie assegnate al piano casa targato Berlusconi: 60 milioni stanziati dalla Finanziaria 2007 (articolo 1, comma 1154) per un piano straordinario di edilizia pubblica, 100 milioni inizialmente destinati alla Spa affidata all'agenzia del Demanio per case in affitto (articolo 41 del DI 159).

Fin qui i conti. Sui quali si pronuncerà ora la politica. Anzi, il dibattito è già iniziato, con le Regioni che non hanno gradito in particolare l'utilizzo dei 550 milioni, oggetto di un accordo già sottoscritto con il Governo (si veda anche «Il Sole 24-Ore» del 24 giugno). A ribadire ufficialmente al Governo tutta la contrarietà è stato Vasco Errani, presidente della Conferenza delle Regioni, nell'incontro di ieri con il ministro degli Affari regionali Raffaele Fitto.

Quest'ultimo ha assicurato comunque la disponibilità al dialogo: «Abbiamo avviato un tavolo di confronto che ha prodotto dei risultati e l'idea è di proseguire su questa strada», ha detto Fitto a fine incontro.

DECRETO-LEGGE 25 giugno 2008 , n. 112

Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione,

la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la

perequazione Tributaria.

Capo IV Casa e infrastrutture

Art. 11.

Piano Casa

1. Al fine di superare in maniera organica e strutturale il disagio sociale e il degrado urbano derivante dai fenomeni di alta tensione abitativa, il CIPE approva un piano nazionale di edilizia abitativa, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per le politiche giovanili, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il Ministero trasmette la proposta di piano alla Conferenza unificata entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

2. Il piano e' rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi 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, destinati prioritariamente a prima casa per le seguenti categorie sociali svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione:

a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;

b) giovani coppie a basso reddito;

c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;

d) studenti fuori sede;

e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;

f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007;

g) immigrati regolari.

3. Il Piano nazionale ha ad oggetto la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi ed e' articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realta' territoriali, attraverso i seguenti interventi:

a) costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;

b) incremento del patrimonio abitativo di edilizia sociale con le

risorse derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;

c) promozione da parte di privati di interventi ai sensi della parte II, titolo III, del Capo III del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi in esame, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;

e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia sociale e nei sistemi metropolitani ai sensi del comma 5.

4. L'attuazione del Piano nazionale e' realizzata con le modalita' di cui alla parte II, titolo III, del Capo IV del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, ovvero, per gli interventi integrati di valorizzazione del contesto urbano e dei servizi metropolitani, ai sensi dei commi da 5 a 8.

5. Al fine di superare i fenomeni di disagio abitativo e di degrado urbano, concentrando gli interventi sulla effettiva consistenza dei fenomeni di disagio e di degrado nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento,

attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia sociale e nei sistemi metropolitani e di riqualificazione urbana, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati, con principale intervento finanziario privato, possono essere stipulati appositi accordi di programma, promossi dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, per l'attuazione di interventi destinati a garantire la messa a disposizione di una quota di alloggi, da destinare alla locazione a canone convenzionato, stabilito secondo criteri di sostenibilita' economica, e all'edilizia sovvenzionata, complessivamente non inferiore al 60% degli alloggi previsti da ciascun programma, congiuntamente alla realizzazione di interventi di rinnovo e rigenerazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di qualita' in termini di vivibilita', salubrita', sicurezza e sostenibilita' ambientale ed energetica. Gli interventi sono attuati, attraverso interventi di cui alla parte II, titolo III, Capo III del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, mediante le seguenti modalita':

a) trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo destinato alla locazione a canone agevolato, con la possibilita' di prevedere

come corrispettivo della cessione dei diritti edificatori in tutto o in parte la realizzazione di unita' abitative di proprieta' pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore di categorie sociali svantaggiate, di cui al comma 2;

b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualita' urbana;

c) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione e strumenti di incentivazione del mercato della locazione;

d) costituzione di fondi immobiliari di cui al comma 3, lettera a), con la possibilita' di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione, al netto delle spese di gestione degli immobili.

6. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, e' identificato, ai fini dell'esenzione dell'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunita' Europea, come parte essenziale e integrante della piu' complessiva offerta di edilizia residenziale

sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie.

7. In sede di attuazione dei programmi di cui al comma 5, sono appositamente disciplinate le modalità e i termini per la verifica periodica e ricorrente delle fasi di realizzazione del piano, in base al cronoprogramma approvato e alle esigenze finanziarie, potendosi conseguentemente disporre, in caso di scostamenti, la diversa allocazione delle risorse finanziarie pubbliche verso modalità di attuazione più efficienti. Gli alloggi realizzati o alienati nell'ambito delle procedure di cui al presente articolo non possono essere oggetto di successiva alienazione prima di dieci anni dall'acquisto originario.

8. Per la migliore realizzazione dei programmi, i comuni e le province possono associarsi ai sensi di quanto previsto dal testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. I programmi integrati di cui al comma 5 sono dichiarati di interesse strategico nazionale al momento della sottoscrizione dell'accordo di cui all'accordo di cui al comma 5. Alla loro attuazione si provvede con l'applicazione dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni.

9. Per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo e' istituito un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel quale confluiscono le risorse finanziarie di cui all'articolo 1 comma 1154 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 nonche' di cui agli articoli 21, 21-bis e 41 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222. Gli eventuali provvedimenti adottati in attuazione delle disposizioni legislative citate al primo periodo del presente comma, incompatibili con il presente articolo, restano privi di effetti. A tale scopo le risorse di cui agli articoli 21, 21-bis e 41 del citato decreto-legge n. 159 del 2007, ivi comprese quelle gia' trasferite alla Cassa depositi e prestiti, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere iscritte sul Fondo di cui al presente comma, negli importi corrispondenti agli effetti in termini di indebitamento netto previsti per ciascun anno in sede di iscrizione in bilancio delle risorse finanziarie di cui alle indicate autorizzazioni di spesa.

Art. 13.

Misure per valorizzare

il patrimonio residenziale pubblico

1. Al fine di valorizzare gli immobili residenziali costituenti il patrimonio degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e di favorire il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto il Ministro delle infrastrutture ed il Ministro per i rapporti con le regioni promuovono, in sede di Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, la conclusione di accordi con regioni ed enti locali aventi ad oggetto la semplificazione delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei predetti Istituti.

2. Ai fini della conclusione degli accordi di cui al comma 1, si tiene conto dei seguenti criteri:

a) determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione;

b) riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario unitamente al proprio coniuge, qualora risulti in regime di comunione dei beni, ovvero, in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario, in favore del coniuge in regime di separazione dei

beni, o, gradatamente, del convivente more uxorio, purché la convivenza duri da almeno cinque anni, dei figli conviventi, dei figli non conviventi;

c) destinazione dei proventi delle alienazioni alla realizzazione di interventi volti ad alleviare il disagio abitativo.

3. Nei medesimi accordi, fermo quanto disposto dall'articolo 1, comma 6, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, può essere prevista la facoltà per le amministrazioni regionali e locali di stipulare convenzioni con società di settore per lo svolgimento delle attività strumentali alla vendita dei singoli beni immobili.