

Vademecum per orientarsi sul piano casa

❖ Il D.L. 25 Giugno 2008 n° 112 convertito con Legge 133 del 21 Agosto 2008 vara il “Piano casa” con un Fondo costituito da:

- 550 MLN di Euro stanziati dal D.L. 159 del 1 Ottobre 2007 convertito in Legge 29 novembre 2007, n. 222 con la seguente destinazione:

“...al fine di garantire il passaggio da casa a casa delle categorie sociali ivi indicate 8 articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9) e di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale per coloro che sono utilmente collocati nelle graduatorie approvate dai comuni, è finanziato, nel limite di 550 milioni di euro per l'anno 2007, un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex IACP o dei comuni, non assegnati, nonché all'acquisto, alla locazione di alloggi e all'eventuale costruzione di alloggi da destinare prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della citata legge n. 9 del 2007 e diretto a soddisfare il fabbisogno alloggiativo, con particolare attenzione alle coppie a basso reddito, individuato dalle regioni e province autonome, sulla base di elenchi di interventi prioritari e immediatamente realizzabili, con particolare riferimento a quelli ricompresi nei piani straordinari di cui all'articolo 3 della stessa legge e in relazione alle priorità definite nel tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative.... In ottemperanza alla normativa comunitaria e nazionale relativa al rendimento energetico in edilizia, il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica di cui al presente comma deve essere attuato in modo da garantire il rispetto dei criteri di efficienza energetica, di riduzione delle emissioni inquinanti, di contenimento dei consumi energetici e di sviluppo delle fonti di energia rinnovabile.”

Questi Fondi sono stati ripartiti tra le Regioni con Decreto del Ministro per le Infrastrutture del 27 Dicembre 2007. Il Decreto individuava anche i singoli interventi da finanziare per un totale di 12040 alloggi.

- 20 milioni di Euro stanziati dalla Legge 24 dicembre 2003, n. 350 per alloggi a canone speciale
- 100 MLN di Euro, stanziati dal D.L. 159 del 1 Ottobre 2007 convertito in Legge 29 novembre 2007, n. 222 con destinazione:
“Ai fini dell'incremento del patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa, con particolare riguardo a quello a canone sostenibile nei comuni soggetti a fenomeni di disagio abitativo e alta tensione abitativa, il Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e della solidarietà sociale, costituisce, tramite l'Agenzia del demanio, una apposita società di scopo per promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, per l'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione, la realizzazione di immobili ad uso abitativo anche con l'utilizzo, d'intesa con le regioni e gli enti locali, di beni di proprietà dello Stato o di altri soggetti pubblici.

Per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata, per l'anno 2007, la spesa massima di 100 milioni di euro.”

- 288 MLN di Euro dei “programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile “ sbloccati da una sentenza del TAR del Lazio che dovevano attivare un “programma innovativo in ambito urbano finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l’equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo”

Questi fondi erano stati ripartiti fra le Regioni con Decreto del Ministero delle Infrastrutture il 26 Marzo 2008

- 60 MLN di Euro in due annualità destinati dalla legge Finanziaria per il 2007 ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

❖ Il “piano casa” prevede che, entro tre mesi dalla entrata in vigore della Legge di conversione (20 Ottobre 2008), venga approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri un “Piano nazionale di edilizia abitativa”. Ad oggi il Piano non è ancora stato emanato.

Il Piano dovrà essere 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 per:

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 8 febbraio 2007, n. 9;

g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

3. *Il piano nazionale di edilizia abitativa ha ad oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell’effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà 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 con le risorse anche derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, con le modalità previste dall'articolo 13;*
- c) promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;*
- d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, 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 residenziale anche sociale.”*

Nello stesso articolo è già previsto che gli obiettivi del Piano possono essere ottenuti anche attraverso:

- “...a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;*
- b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*
- c) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione;*
- d) la costituzione di fondi immobiliari di cui al comma 3, lettera a), con la possibilità di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione, al netto delle spese di gestione degli immobili;*
- e) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate di cui al comma 2.”*

Inoltre:

“...Una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituita da aree ed edifici non più utilizzati, può essere destinata alla realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, sulla base di accordi tra l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali.”

❖ In sintesi dalla ripartizione dei 550 milioni alle Regioni sono trascorsi inutilmente 15 mesi senza aprire un cantiere nonostante ad Agosto del 2008 Il Ministro Tremonti annunciasse 20.000 alloggi già per il 2009.

Nel frattempo i 288 milioni dei Contratti di quartiere sono tornati alla destinazione originaria perchè erano stati già impegnati in precedenza e, con il D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 gennaio 2009, n. 2, vengono destinati 100 milioni dei 550 per *“...il tempestivo avvio di interventi prioritari e*

immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di competenza regionale, diretti alla risoluzione delle più pressanti esigenze abitative”.
Ad oggi neanche questi soldi sono stati ripartiti.

❖ Altro capitolo da chiarire è quello relativo al Fondo di sostegno alla locazione. Con la legge finanziaria per il 2008 vennero stanziati per questo Fondo 201 milioni, una somma assolutamente insufficiente sia per la platea dei richiedenti sia per l’impennata dei canoni di affitto. La finanziaria per il 2009 riduce ulteriormente lo stanziamento a 161 milioni con una previsione per il 2010 di 144 milioni e per il 2011 di 110 milioni. Circa un mese dopo, con il DL n°185 del 29 Novembre 2008 convertito in Legge 29 Gennaio 2009 n°2 vengono stanziati 20 milioni di Euro per il Fondo annunciando il provvedimento come sostegno alle famiglie in affitto. In realtà dal 2008 il Fondo, già esiguo, si è ridotto di 20 milioni.

❖ Mentre il Piano casa ancora deve vedere la luce, nelle ultime settimane il Presidente del Consiglio ha lanciato un altro Piano casa che avrebbe altri contenuti rispetto a quello sopra descritto.

In conclusione: sotto il profilo degli impegni finanziari il Governo non solo non ha stanziato un Euro per il Piano casa, ma ha anche ridotto di 20 milioni la dotazione di uno strumento indispensabile per le famiglie in affitto con difficoltà a pagare il canone come il Fondo di sostegno; sotto il profilo dei tempi non solo ha bloccato un iter già avviato per la costruzione ed il recupero di 12.000 alloggi, ma è in ritardo di oltre 5 mesi nell’approvazione del DPCM per l’avvio del Piano casa, nella ripartizione dei 100 milioni della legge 2 del 2009, e nella ripartizione del Fondo di sostegno alla locazione per il 2009.