

(fonte: Edilizia e Territorio Anno XIII - n.13)

La Conferenza Stato-Regioni ha dato il via libera alla bozza di decreto

Alloggio sociale, raggiunta l'intesa

Accordo fatto sulla definizione di "alloggio sociale". Nel testo approvato lo scorso 20 marzo in Conferenza Stato-Regioni, l'alloggio sociale viene indicato come «unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato».

Inclusi anche «gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (...) destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà». L'«edilizia residenziale sociale» può essere attuata da operatori pubblici e privati «prioritariamente» con le case in affitto, alle quali va destinata «la prevalenza delle risorse disponibili». «L'alloggio sociale – si legge ancora – in quanto servizio di interesse eco-

nomico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali».

Queste, dunque, le caratteristiche indicate nella bozza di Dm Infrastrutture (di concerto con Solidarietà Sociale, Famiglia e Giovani e Sport) in attuazione dell'articolo 5 della legge 9/2007. Una volta perfezionato il decreto, potrà dirsi concluso un adempimento importante da parte del nostro paese perché evita alle iniziative di edilizia residenziale pubblica il rischio di procedure di infrazione da parte di Bruxelles, a causa dei rigidi paletti agli aiuti di Stato: tali infatti sono considerati i fondi Erp alle società pubbliche.

Un problema superato è quello delle procedure, con i Comuni a favore della massima libertà d'azione nelle politiche abitative nella manovra della leva urbanistica e le Regioni tese a mantenere il controllo sui

programmi. Alla fine, l'autonomia è stata consentita solo nell'ambito di «particolari programmi d'intervento», per i quali i Comuni «possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico» e, in ogni caso, «salvo diversa disciplina regionale». I requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio in affitto e in proprietà (oltre a canoni e prezzi) vengono definiti dalle Regioni di concerto con l'Anci.

Gli attuatori privati saranno selezionati con gara e avranno diritto a una compensazione che include il canone ed eventuali «diverse misure» (fissate da norme statali e regionali o dai Comuni) e «un eventuale ragionevole utile».

L'alloggio dovrà avere un numero di vani «tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare» (e comunque non superiore a cinque) e «deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti ener-

La residenza Erp è uno standard aggiuntivo
