



Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative

Giugno 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Quadro di sintesi delle Politiche Abitative a livello Nazionale

Questo lavoro delinea la situazione normativa che riguarda il Piano Casa, nato con l'obiettivo di attenuare il disagio abitativo, ridare slancio in tutta Italia al settore edilizio in crisi e ammodernare e migliorare qualitativamente il patrimonio edilizio esistente e quello futuro.

Il **Piano Casa** comprende tre provvedimenti diversi:

- il Piano Casa 1: "Piano nazionale di edilizia abitativa":
Il piano è contenuto nell'art. 11 del decreto legge 112/2008, convertito nella legge 133/2008 e successive modifiche e integrazioni, a cui è intervenuto l'Accordo tra Stato e Regioni del 5/03/2009 con uno stanziamento di 550 milioni. Fondi inizialmente congelati dal nuovo Governo e parzialmente sbloccati con la Delibera del Cipe dell'8/05/2009, per un totale di € 200 milioni. All'accordo ha fatto seguito il DPCM del 16/07/2009 che ha definito le modalità del finanziamento e individuava le linee di intervento in attuazione a quanto previsto dal decreto legge 112/2008. Un decreto ministeriale del 19/11/2009 ha ripartito fondi per circa 200 milioni di euro alle regioni per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (197.663.998,83 euro per interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta e i restanti 2.336.001,17 euro, sono già stati impegnati - con precedente provvedimento - per gli interventi dei comuni della regione Abruzzo colpiti dal sisma dell'aprile 2009). E' stato firmato il 23/03/2010 dai ministri delle Infrastrutture Matteoli e dell'Economia Tremonti il decreto interministeriale sul sistema dei fondi immobiliari al primo punto delle finalità del Piano per l'edilizia residenziale pubblica (creazione di un sistema nazionale e locale di fondi immobiliari per la realizzazione e l'acquisizione di immobili destinati all'edilizia residenziale oltre a promuovere nuovi strumenti immobiliari finanziari, a partecipazione sia pubblica che privata, per valorizzare e accrescere l'offerta degli affitti), a cui ha fatto seguito il bando di gara 03-06-2010 per la selezione di una o più Società di gestione del risparmio chiamate a gestire il fondo nazionale per l'acquisizione e la realizzazione di alloggi sociali.
- il Piano Casa 2.
Il Piano è frutto dell' Accordo Stato- Regioni, siglato il 31 marzo 2009, in cui le Regioni si sono impegnate a varare entro novanta giorni proprie normative, seguendo il limite del 20% della volumetria esistente per la ristrutturazione di edifici residenziali uni e bifamiliari, e del 35% nel caso di demolizione e ricostruzione.
- il Piano Casa 3.
Costituisce un'intendimento di un provvedimento a favore delle giovani coppie, con mutui agevolati, tassi ridotti e rate inferiori ai canoni di locazione di mercato.

Parallelamente è stato approvato dal Consiglio dei Ministri il Decreto-Legge Incentivi n. 40 del 25-03-2010 a sostegno dei settori industriali in crisi, convertito nella Legge n. 73 del 22-05-2010 in vigore dal 26 maggio 2010. Il provvedimento contiene le disposizioni tributarie e finanziarie per il contrasto di frodi fiscali internazionali e per la destinazione dei gettiti così recuperati al finanziamento del Fondo per gli incentivi e al sostegno ai settori produttivi in crisi. Gli aiuti sono destinati all'acquisto di cucine componibili,

elettrodomestici a basso consumo, gru a torre per l'edilizia e agli edifici ad alta efficienza energetica¹, e anche a scooter elettrici o ibridi, inverter e motori per la nautica da diporto, rimorchi e semirimorchi, macchine agricole.

A diventare protagonista del decreto è la manovra semplificativa inserita dal Governo, rivoluzionaria per il settore dell'edilizia, riguardante la liberalizzazione delle ristrutturazioni in manutenzione straordinaria senza DIA.²

'Piano Casa 1':³

L'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni con legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modifiche e integrazioni, ha previsto l'approvazione di un "Piano nazionale di edilizia abitativa" con apposito D.P.C.M del 16 luglio 2009 che ha definito le modalità del finanziamento e individuava le linee di intervento in attuazione a quanto previsto dal decreto, previa delibera del CIPE e sentita la Conferenza Stato Regioni e autonomie locali.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa ha la finalità generale di superare, in maniera organica e strutturale, il disagio abitativo presente nel Paese che assume ora forme ben più articolate e specializzate. Infatti, le trasformazioni economiche e sociali in atto fanno emergere nuovi fabbisogni e nuove e più diffuse forme di disagio abitativo che sono presenti soprattutto nelle grandi concentrazioni urbane. Il Piano persegue,

¹ In tema di classificazione degli edifici e di attribuzione degli incentivi, c'è un problema di fondo nei sistemi regionali che viene messo in luce da molte imprese. «Bisogna capirsi su cosa vuoi dire avere un fabbricato in classe A — afferma Stefano Ponchia, della Gefim di Torino. La legislazione nazionale ha dato una serie di indirizzi che sono stati recepiti da alcune Regioni in via autonoma. Alla fine capita che, per esempio, un fabbricato di classe B per la Regione Lombardia sia classificato in A per la norma nazionale e forse anche per quella piemontese». Se, ad esempio, in Emilia Romagna la classe A corrisponde a una casa che consuma fra i 25 e i 40 kWh al mq in Piemonte la forbice varia da 27 a 44 kWh al mq. In entrambe le Regioni, inoltre, la classificazione, a differenza di quella nazionale, valuta il fabbisogno di energia primaria senza riguardo al fattore di forma dell'edificio S/V, utilizzando i dati climatici del comune capoluogo. Altro pianeta è addirittura quello della Provincia di Bolzano dove la classificazione CasaClima avviene secondo il fabbisogno energetico dell'involucro edilizio nel periodo invernale e l'indice termico viene sempre calcolato in riferimento al capoluogo. In questo caso, la CasaClima Oro ha un fabbisogno energetico inferiore di 10 kWh/m²a, la CasaClima A è al di sotto di 30 kWh/m²a e quella B di 50 kWh/m²a. Per questa ragione, come spiega Roberto Viazzo, che oltre a essere amministratore unico della Viazzo di Vercelli è anche consulente CasaClima: «Il sistema altoatesino non è paragonabile con quello nazionale. Ai clienti consigliamo a volte di puntare su una buona classe B che, a fronte di un aumento dei costi fra il 7 e il 10%, consente di raggiungere un ottimo rapporto fra qualità e prezzo».

L'Osservatorio Dati sul numero di Attestati di Certificazione Energetica rilasciati nelle Regioni che hanno varato una propria disciplina sulla certificazione energetica degli edifici e che hanno un sistema di accreditamento attivo da almeno sei mesi mostra i dati del mercato in Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Bolzano: La classe A è ancora una chimera per il mercato delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni, dove dominano i certificati in classe B se non addirittura quelli in classe C o D.

La fotografia che emerge è la seguente:

EMILIA ROMAGNA: Qui in un anno circa, dal 1 gennaio 2009, sono stati rilasciati circa 20.400 Ace per nuove costruzioni o ripristini integrali di edifici esistenti. Appena 702 di questi attestati sono in classe A+ o A mentre 2.722 sono in B e oltre 13mila in C o D. In Piemonte, dove il meccanismo di certificazione è entrato in vigore nell'autunno dello scorso anno, su 42.844 Ace registrati, appena 151 sono in classe A+, 367 in classe A e 2.637 in B: in questo caso, però, il sistema di gestione non consente di dividere non solo le nuove costruzioni dalle ristrutturazioni, ma neppure gli attestati rilasciati per queste due categorie da quelli effettuati sugli immobili esistenti, oggetto di cessione a titolo oneroso (la norma va piemontese impone l'attestato obbligatorio in caso locazioni o vendita anche di singoli appartamenti).

BOLZANO: La CasaClima Oro è una rarità anche in Provincia di Bolzano, dove però la classificazione di base è già molto più restrittiva rispetto a quella nazionale. Su 1.965 certificati rilasciati dall'Agenzia altoatesina per intere case nuove in Provincia di Bolzano, 50 sono in classe Oro o Oro+, 426 in classe A o A+ e 1.489 in classe B o B+. Nessun dato arriva dalla Liguria, dove non esiste — almeno per il momento — una catalogazione degli Ace per classe di efficienza.

LOMBARDIA: La fotografia, espressa in percentuale, è aggiornata all'ultimo monitoraggio effettuato a giugno dello scorso anno: su un numero assoluto di circa 55mila attestati (comprensivi di nuovo, ristrutturato ed esistente), la classe A e A+ raggiunge appena il mezzo punto percentuale. La parte del leone la fanno le classi C (15,2%) e D (16,9%) oppure la classe G (39,4%), ma in questo caso è presumibile che si tratti di vecchi appartamenti.

Fonte: Maria Chiara Voci, *Edilizia e Territorio*, 16/04/2010.

² DDL Incentivi: Manutenzioni straordinarie: In vigore la nuova procedura che sostituisce la Dia, avvio lavori senza attendere 30 giorni

È entrata in vigore il 26 maggio, la Legge n. 73 del 22 maggio 2010 di conversione del decreto-legge 40/2010 che, tra le altre misure, modifica la procedura per effettuare interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali degli edifici.

L'articolo 6 del Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/2001), come modificato dalla legge 73/2010, consente di eseguire un intervento di manutenzione straordinaria inviando al Comune, prima di aprire il cantiere, una Comunicazione corredata di relazione tecnica e progetto firmati da un progettista abilitato; non è più necessario aspettare 30 giorni prima di iniziare i lavori.

Alla Comunicazione devono essere allegati le eventuali autorizzazioni obbligatorie, i dati identificativi dell'impresa che realizzerà i lavori e la dichiarazione del tecnico di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente. Il tecnico deve inoltre asseverare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Chi non presenta la Comunicazione di inizio dei lavori rischia una sanzione pecuniaria di 258,00 euro, ridotta di due terzi se la comunicazione è fatta spontaneamente quando i lavori sono in corso. L'obbligo di inoltrare al Comune la Comunicazione di inizio lavori, corredata dalle autorizzazioni eventualmente obbligatorie, riguarda anche: le opere temporanee; le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni; i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, al di fuori dei centri storici; le aree ludiche e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. Possono essere eseguiti, invece, senza alcun titolo abilitativo: gli interventi di manutenzione ordinaria; gli interventi per eliminare le barriere architettoniche; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo; i movimenti di terra pertinenti all'attività agricola; le serre mobili stagionali. Per tutti gli interventi resta l'obbligo di rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre norme di settore (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, relative all'efficienza energetica e del Codice dei beni culturali e del paesaggio). Infine, l'interessato deve provvedere, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. La nuova procedura si applica su tutto il territorio nazionale. Le Regioni a statuto ordinario possono però estenderla ad ulteriori interventi, possono individuare ulteriori interventi, tra quelli con obbligo di Comunicazione, da sottoporre anche all'obbligo di relazione tecnica e stabilire ulteriori contenuti per la relazione.

Fonte: Rossella Calabrese, sito internet edilportale, 27/05/2010

³ Fonti: sito internet Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Rosella Rega, sito internet Governo.it, Giugno 2010.

inoltre, l'obiettivo di portare a soluzione il degrado urbano derivante dai fenomeni di alta tensione abitativa e costituisce dunque un insieme integrato di una pluralità di linee di intervento che, potenziandosi sinergicamente, ha la finalità di venire incontro all'intera platea dei soggetti cui è diretto l'intervento pubblico in materia di Politiche Abitative.

Il sistema individuato dal Piano si articola sostanzialmente in tre aree che comprendono a loro volta una o più linee di intervento.

Una prima area è quella (art. 1 lettera a) diretta ad incentivare l'intervento degli investitori istituzionali e privati attraverso una rete di fondi immobiliari. Per tali interventi è previsto un "prestito" da parte dei fondi stessi a livello locale che potrà coprire fino al 40% dell'investimento. Il fondo nazionale, costituito da fondi statali sino al limite di 150 milioni di euro, potrà poi intervenire a sostegno dell'iniziativa sino al 40% dell'investimento. Caratteristiche fondamentali che dovranno avere questi interventi, saranno quelle della sostenibilità dell'investimento e della compatibilità delle realizzazioni di alloggi destinati ad housing sociale rispetto ai vantaggi derivanti dalle premialità urbanistiche. Entro 90 giorni dal DPCM di approvazione del piano, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dovrà, inoltre, dettare i criteri cui si dovranno attenere i fondi stessi.

Una seconda area di interventi è quella, assorbita dal precedente piano di 550 milioni di euro, a finanziare l'edilizia residenziale pubblica nella accezione più classica del termine e cioè l'edilizia di proprietà degli ex IACP comunque denominati. Tale linea di intervento sugli immobili già individuati dal D.M. 18 dicembre 2007, o su quelli che le Regioni individueranno in sostituzione degli interventi non più realizzabili, avranno integrale finanziamento statale e, nel primo anno dovranno essere attivati nel limite di 200 milioni di euro, secondo una priorità collegata, fra l'altro, alla cantierabilità dell'intervento stesso. La residua parte, sino alla concorrenza degli originari 550 milioni di euro, sarà attivata non appena saranno rese disponibili le risorse.

La terza area degli interventi riguarda gli interventi ricompresi dalla lettera b) alla lettera e) dell'art. 1 del testo in esame che potranno essere attivati in forma residuale rispetto agli altri due nel limite delle risorse disponibili annualmente.

- D.P.C.M. 16 luglio 2009, pubblicato sulla G.U. Serie generale n. 191 del 19 agosto 2009
- D.M. 18 novembre 2009, prot. n.892
- Decreto interministeriale (Infrastrutture e Trasporti ed Economia e Finanze) in data 8 marzo 2010 di ripartizione, tra le regioni e la provincia autonoma di Trento e Bolzano, delle risorse di cui all'art.2, comma 2, lett. c) del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009

Fondi immobiliari chiusi da costituire ai sensi dell'art.11 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009:

- Testo predisposto dal gruppo di lavoro per l'individuazione dei requisiti dei regolamenti dei fondi immobiliari chiusi da costituire ai sensi dell'art.11 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009
- Decreto direttoriale 23 marzo 2010 prot. n. 3450 con il quale sono state definite le procedure per l'individuazione delle società di gestione del risparmio alle quali affidare la gestione dei Fondi immobiliari del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al D.P.C.M. del 16 luglio 2010 ed approvati gli schemi di disciplinare di gara e di capitolato d'onere, rispettivamente Allegati 1 e 2 dello stesso decreto
- Allegato 1 al Decreto direttoriale 23 marzo 2010 prot. n. 3450 - Disciplinare di gara per Lotto 1 e 2
- Allegato 2 al Decreto direttoriale 23 marzo 2010 prot. n. 3450 - Capitolato d'onere per Lotto 1 e 2
- Bando di gara a procedura aperta per appalto di servizi pubblicato sul Supplemento alla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 3 giugno 2010 (cod. 2010/S 106-161418) e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie V - n. 65 del 9 giugno 2010. Bando per la selezione di una o più Società di gestione del risparmio chiamate a gestire il fondo nazionale per l'acquisizione e la realizzazione di alloggi sociali

Si è tenuta giovedì 3 giugno la prima riunione per l'intesa sul Piano nazionale di edilizia abitativa tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Regioni e Anci, Associazione nazionale comuni italiani⁴. Complessivamente potranno essere attivati investimenti per un valore pari a 377,8 milioni di euro. Le Regioni entro i primi giorni di novembre 2010 dovranno individuare gli interventi in base alla domanda di alloggi e alle risorse disponibili. Il decreto 8/03/2010 per la ripartizione dei fondi, pubblicato il 7 maggio in Gazzetta Ufficiale, ha infatti previsto 180 giorni per la scelta dei progetti.⁵

⁴ Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale, 6/06/2010

⁵ Per approfondimenti consultare le news sul Piano Casa 1 in Appendice n.1.

Gli interventi saranno inseriti in programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana, che dovranno rispettare parametri di vivibilità, salubrità, sicurezza, sostenibilità ambientale ed energetica. Un peso considerevole sarà dato anche alla soluzione dei problemi connessi alla mobilità. La progettazione potrà essere eseguita anche in project financing con il coinvolgimento dei capitali privati.

Per entrare nella fase operativa è necessaria la scelta della Sgr, *Società di gestione del risparmio*, alla quale saranno assegnati 140 milioni di euro per partecipare alla costituzione di una rete di fondi immobiliari chiusi insieme ad altri investitori. La gara si articola in due lotti da 70 milioni di euro e mira all'individuazione di due Società di gestione del risparmio che dovranno gestire per trent'anni i fondi ai quali attribuire il capitale pubblico da 70 milioni ciascuno. Nel caso in cui uno dei lotti non venga aggiudicato o una sola Sgr sia scelta per entrambi i fondi, sarà costituito un unico fondo. Prima che l'aggiudicazione diventi definitiva, la Banca d'Italia dovrà approvare il regolamento di gestione. Il bando è stato trasmesso alla Gazzetta Ufficiale italiana e a quella dell'Unione Europea. Entro il 20 agosto potranno presentare domanda le Sgr già costituite in Italia alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande.

I Comuni sono comunque molto interessati agli accordi di programma, che danno la possibilità di riqualificare le città in collaborazione con i privati partendo dal recupero del patrimonio esistente.

Normative di riferimento nazionali:

Accordo tra Stato Regioni del 5/03/ 2009

Intesa del 31 marzo 2009. Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali

Delibera Cipe del 8-5-2009.

DM. N. 40111/2009. Ripartizione dei fondi tra le regioni

Nota n. 22283 del 23-06-2009. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Schema di decreto legge concernente "Misure urgenti in materia di edilizia, urbanistica e opere pubbliche". Resoconto di coordinamento della riunione tra le amministrazioni statali tenutasi in data 16 giugno 2009 per l'esame della proposta delle Regioni di semplificazione in materia di conferenza di servizi.

Decreto Legge n. 78 del 01-07-2009. Provvedimenti anticrisi, nonche' proroga di termini e della partecipazione italiana a missioni internazionali.

Decreto Pres. Cons. Min. 16-07-2009. Piano nazionale di edilizia abitativa (Gazzetta Ufficiale 191 del 19 agosto 2009)

Legge dello Stato n. 102 del 03-08-2009. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, recante provvedimenti anticrisi, nonche' proroga di termini e della partecipazione italiana a missioni internazionali (Suppl. Ordinario n.140)

Decreto Legge n. 103 del 03-08-2009. Disposizioni correttive del decreto-legge anticrisi n. 78 del 2009

Decreto Ministeriale n. 40111 del 19-11-2009. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Individuazione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera f) del Piano nazionale di edilizia abitativa, allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, ammessi a finanziamento.

Bozza non ancora in vigore n. S. 1955 del 19-01-2010 . Conversione in legge del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative

Bozza non ancora in vigore n. 20-01-2010. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Gruppo di lavoro per l'individuazione dei requisiti dei regolamenti dei fondi immobiliari chiusi da costituire ai sensi dell'articolo 11 del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al Dpcm 16 luglio 2009

Bozza non ancora in vigore n. C. 3209 del 12-02-2010. Disposizioni in materia di semplificazione dei rapporti della Pubblica Amministrazione con cittadini e imprese e delega al Governo per l'emanazione della Carta dei doveri delle amministrazioni pubbliche e per la codificazione in materia di pubblica amministrazione

Decreto Ministeriale 08-03-2010. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa (Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6 maggio)

Decreto direttoriale prot. n. 3450 del 23-03-2010 con il quale sono state definite le procedure per l'individuazione delle società di gestione del risparmio alle quali affidare la gestione dei Fondi immobiliari del Piano nazionale di edilizia abitativa

Decreto Legge n. 40 del 25-03-2010. Disposizioni urgenti tributarie e finanziarie in materia di contrasto alle frodi fiscali internazionali e nazionali operate, tra l'altro, nella forma dei cosiddetti «caroselli» e «cartiere», di potenziamento e razionalizzazione della riscossione tributaria anche in adeguamento alla normativa comunitaria, di destinazione dei gettiti recuperati al finanziamento di un Fondo per incentivi e sostegno della domanda in particolari settori (DL INCENTIVI).

Sentenza n. 121 del 26-03-2010. Corte Costituzionale - Impugnazione del DL 25/06/2008 n. 112, convertito con modificazioni in legge 06/08/2008 n. 133 (Piano Casa)

Decreto Ministeriale 26-03-2010. Ministero dello Sviluppo Economico - Modalità di erogazione delle risorse del Fondo previsto dall'articolo 4 del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, per il sostegno della domanda finalizzata ad obiettivi di efficienza energetica, ecocompatibilità e di miglioramento della sicurezza sul lavoro

Circolare 14-04-2010. Ministero dello Sviluppo Economico - Circolare applicativa del decreto 26 marzo 2010 del Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministero dell'Economia e delle finanze e con il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare, emanato ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del decreto legge 25 marzo 2010, n. 40

Legge dello Stato n. 73 del 22-05-2010 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40 (DDL Incentivi), recante disposizioni urgenti tributarie e finanziarie in materia di contrasto alle frodi fiscali internazionali e nazionali operate, tra l'altro, nella forma dei cosiddetti «caroselli» e «cartiere», di potenziamento e razionalizzazione della riscossione tributaria anche in adeguamento alla normativa comunitaria, di destinazione dei gettiti recuperati al finanziamento di un Fondo per incentivi e sostegno della domanda in particolari settori

Bando di gara 03-06-2010. Ministero delle infrastrutture e trasporti - Bando per la selezione di una o più Società di gestione del risparmio chiamate a gestire il fondo nazionale per l'acquisizione e la realizzazione di alloggi sociali

'Piano Casa 2' nella normativa regionale:

L'accordo Stato-Regioni del 31 marzo 2009 per il rilancio dell'economia, a livello nazionale ha definito due possibilità:

- ampliamento di volume del 20% su edifici esistenti residenziali uni-bi familiari
- ampliamento di volume del 35% per demolizione e ricostruzione su edifici residenziali.

Le Regioni si sono impegnate ad approvare entro 90 giorni proprie leggi ispirate a tali obiettivi, riducendoli, confermandoli o ampliandoli, in un'ottica di semplificazione e rapidità di attuazione degli interventi. La natura straordinaria dei provvedimenti regionali prevede un periodo che va dai 18 ai 24 mesi dalla loro entrata in vigore.

Normative di riferimento regionali:

Regione Abruzzo:

Delibera n. 364/C del 20-07-2009. Regione Abruzzo - Giunta Regionale - Approvazione proposta di legge "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio

Legge regionale n.16 del 19-08-09. Piano casa

[Entrata in vigore:](#) 29 agosto 2009/ [Delibere Comuni:](#) 29 dicembre 2009, posticipata al 30 aprile e poi al 31 luglio 2010

[DIA:](#) (24 mesi da scadenza modifiche comunali), Agosto 2012, termine prorogato per i comuni colpiti dal terremoto per la durata dello stato di emergenza

Legge regionale n. 10 del 28-4-2010. Regione Abruzzo - Modifiche all'articolo 12, comma 1, della L.R. 19 agosto 2009, n. 16 (Intervento regionale a sostegno del settore edilizio) e all'articolo 15, comma 10, della L.R. 3 marzo 2010, n. 7 (Disposizioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità)

Regione Basilicata:

Legge regionale n. 25 del 07-08-2009. Regione Basilicata - Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (Piano Casa)

[Entrata in vigore:](#) 8 agosto 2009/ [Delibere Comuni:](#) 7 novembre 2009

[DIA:](#) 24 mesi da entrata in vigore legge

Legge regionale n. 11 del 05-02-2010. Regione Basilicata - Modifica alla l.r. 7.08.2009, n. 25 - misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (Piano Casa)

Regione Calabria:

Bozza non ancora in vigore 07-05- 2009. Schema di decreto legge concernente "Misure urgenti in materia edilizia urbanistica ed opere pubbliche"

L.R. n.5 del 11-02-2010. (Piano casa). Approvata ma non operativa

[Entrata in vigore :](#) 17/02/2010

[DIA:](#) 18 mesi da entrata in vigore legge

Regione Campania:

Bozza non ancora in vigore 27-05-2009. Regione Campania - Misure urgenti per rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la mitigazione del rischio sismico, e per la semplificazione amministrativa

Sentenza n. 8320 del 02-12- 2009. Tar Campania – Per la realizzazione di tettoie di dimensioni ridotte finalizzate a decoro, arredo, riparo e protezione è sufficiente la Denuncia di Inizio Attività

Legge regionale n. 19 del 28-12-2009

Regione Campania - Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa (Piano Casa)

[Entrata in vigore :](#) 30/12/2009

[DIA:](#) 18_mesi da entrata in vigore legge

Regione Emilia Romagna:

Legge regionale n. 6 del 06-07-2009. Regione Emilia Romagna - Governo e la riqualificazione solidale del territorio (Gazzetta regionale 07/07/2009 n. 116)

[Entrata in vigore:](#) 21 luglio 2009/ [Delibere Comuni:](#) 21 settembre 2009

[DIA:](#) 31 dicembre 2010

Delibera n. 140 del 16-09-2009 . Comune di Imola - 4. l.r. n. 6 del 6 luglio 2009 - titolo III "norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo" - condizioni e limiti di ordine urbanistico (art. 55 comma 3). I.E.

Circolare n. PG/2009/228337 del 13-10- 2009 . Regione Emilia Romagna - Conclusione del regime transitorio delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D. M. 14 gennaio 2008 ed illustrazione dell'art. 64, comma 7, della L.R. n. 6 del 2009

Friuli Venezia Giulia:

Bozza non ancora in vigore n. 80 del 06-08-2009. Regione Friuli Venezia Giulia - Codice regionale dell'edilizia (Piano Casa)

Legge regionale n. 19 del 11 novembre 2009- piano casa

[Entrata in vigore:](#) 20 novembre 2009

[DIA:](#) 5 anni dall'entrata in vigore della legge, 19/11/2014

Regione Lazio:

Delibera n. 538 del 16-07-2009 Regione Lazio - Giunta Regionale - Misure straordinarie per il settore edilizio e interventi per l'edilizia residenziale sociale

Legge regionale n. 21 del 11-08-2009 Regione Lazio - Misure straordinarie per il settore edilizio e interventi per l'edilizia residenziale sociale (S.O. 142) (Piano Casa)

[Entrata in vigore:](#) 5 settembre 2009/ [Delibere Comuni:](#) 4 dicembre 2009

[DIA:](#) 4/12/ 2011

Legge regionale n. 1 del 03-02-2010 Regione Lazio - Modifiche alla legge regionale 11 agosto 2009 n.21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) (Piano Casa)

Regione Liguria:

Delibera del 10-07- 2009. Regione Liguria - Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio edilizio-urbanistico (Piano Casa)

Legge regionale n. 49 del 03-11-2009

Regione Liguria - Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio. (Piano Casa)

[Entrata in vigore:](#) 5 novembre 2009/ [Delibere Comuni:](#) 19 dicembre 2009

[DIA:](#) 19 novembre 2011

Circolare n. PG/2009/184296 del 28-12- 2009

Regione Liguria - Chiarimento su art. 5, comma 1, lettera b) della l.r. n. 49/2009 (Piano Casa) relativamente alla applicabilità degli ampliamenti previsti negli articoli 3 e 4 della medesima legge agli edifici od unità immobiliari "condonati con tipologia di abuso 1"

Circolare n. PG/2010/4421 del 12-01-2010 Regione Liguria - Rettifica della nota di chiarimenti per la applicazione della L.R. 49/009 (Piano casa) PG 2009/184296 del 28-12-2009

Regione Lombardia:

Delibera n. VIII/9544 del 03-06-2009. Proposta di progetto di legge "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia"

Legge regionale n. 13 del 16-07-2009 . Regione Lombardia - Giunta Regionale - Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia. (Gazzetta regionale 17/07/2009 n. 28 S.O.)

[Entrata in vigore:](#) 17 luglio 2009/ [Delibere Comuni:](#) 15 ottobre 2009

[DIA:](#) 16/10/ 2011

Delibera n. 10134 del 07-08-2009 . Regione Lombardia – Giunta Regionale – Determinazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (ex art. 3 comma 6 l.r. 13/2009) (Piano Casa)

Nota n. 104111 del 14-10-2009. Regione Lombardia - Direzione generale Territorio e Urbanistica - Modalità operative per interventi di sostituzione edilizia in centri storici e nuclei di antica formazione ai sensi del comma 4, articolo 3, L.R.13/2009.

Legge regionale n. 27 del 04-12-2009. Regione Lombardia - Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (S.O. n.2 del 09/12/2009)

Legge regionale n. 7 del 05-02-2010. Regione Lombardia - Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative

Regione Marche:

Delibera n. 1100 del 29-06-2009 . Regione Marche - Giunta Regionale - Proposta di legge per "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" (Piano Casa)

Legge regionale n. 22 del 8 ottobre 2009- Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile- Piano Casa

[Entrata in vigore:](#) 16 ottobre 2009/ [Delibere Comuni:](#) 30 novembre 2009

[DIA:](#) 30 maggio 2011

Delibera n. 1991 del 24-11-2009

Regione Marche - Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009 n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)".

Regione Molise:

Delibera 715/2009 ha approvato in via preliminare la proposta di legge contenente l'intervento regionale a sostegno del settore edilizio per promuovere le tecniche della bioedilizia e l'uso delle energie rinnovabili. Piano Casa

Legge Regionale n. 30 del 11-12-2009. Regione Molise -Misure per il sostegno al settore edilizio tramite interventi finalizzati al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio. (Bollettino Ufficiale n. 30 del 16/12/2009)

[Entrata in vigore:](#) 17 dicembre 2009/ [Delibere Comuni:](#) 14 febbraio 2010,

[DIA:](#) 15 febbraio 2012

Legge regionale n. 3 del 22-01-2010. Regione Molise - Legge finanziaria regionale 2010

Regione Piemonte:

Legge regionale n. 20 del 14.07.09. Piano casa

[Entrata in vigore:](#) 29 luglio 2009/ [Delibere Comuni:](#) 28 settembre 2009

[DIA:](#) 31 dicembre 2011

Circolare 4/PET chiarimenti

Regione Puglia:

Legge regionale n. 14 del 30-07-2009 . Regione Puglia - Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (Piano Casa)(Gazzetta regionale 03/08/2009 n. 119)

[Entrata in vigore:](#) 3 agosto 2009/ [Delibere Comuni:](#) 2 ottobre 2009

[DIA o in alternativa permesso di costruire::](#) 25/9/ 2011

Delibera n. 2081 del 03-11-2009. Regione Puglia - Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata

Legge regionale n. 34 del 31-12-2009. Regione Puglia - Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2010 e bilancio pluriennale 2010 - 2012 della Regione Puglia S.S. 2

Legge regionale 5/2010. Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse

Regione Sardegna:

Delibera n. 33/5 del 16-07-2009. Regione Sardegna - Giunta Regionale - Disegno di legge concernente "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo

Legge regionale n. 4 del 23-10- 2009. Regione Sardegna - "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" (Piano Casa)

[Entrata in vigore:](#) 1 novembre 2009/ [Delibere Comuni:](#) solo per centri storici, aree agricole e recupero dei sottotetti

[DIA:](#) 2/05/ 2011

Bozza non ancora in vigore 10-12- 2009

Regione Sardegna - "Modifiche e integrazioni alla Legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo".

Delibera n. 9/15 del 2-03-2010

Regione Sicilia:**Bozza non ancora in vigore n. 459 del 21-01-2010**

Regione Sicilia - Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (Piano Casa).

Modifiche a seguito dell'alluvione di Messina

Legge regionale n. 6 del 23-03-2010. Regione Sicilia - Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (Piano Casa).

[Entrata in vigore:](#) 10/04/2010

[DIA:](#) 8/08/2012

Regione Toscana:

Legge regionale n. 24 del 08-05-2009. Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. (Gazzetta regionale 13/05/2009 n. 17)

[Entrata in vigore:](#) 14 maggio 2009

[DIA:](#) 31 dicembre 2010

Legge regionale n. 5 del 08-02-2010. Regione Toscana - Norme per il recupero abitativo dei sottotetti

Regione Trentino Alto Adige:

Delibera di Giunta n.1609 del 15-06-2009. Provincia autonoma di Bolzano. Provvedimento approvato in via definitiva Piano Casa

Note esplicative

Legge regionale n. 2 del 28-03- 2009. Provincia Autonoma di Trento - Disposizioni per l'assestamento del bilancio annuale 2009 e pluriennale 2009-2011 della Provincia autonoma di Trento (legge finanziaria di assestamento 2009)

Ricordiamo che, a differenza delle altre regioni italiane, la Provincia Autonoma di Trento aveva deciso di non recepire con una apposita legge i contenuti dell'accordo tra Stato e Regioni sul Piano Casa. I bonus volumetrici a tempo sono quindi rientrati nella normativa finanziaria

[Entrata in vigore:](#) 8/07/2009

[DIA:](#) 31/12/2010

Regione Umbria:

Legge regionale n. 13 del 26-06- 2009 . Regione Umbria – Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (Piano Casa)

[Entrata in vigore:](#) 3 giugno 2009/ [Delibere Comuni:](#) 28 agosto 2009

[DIA:](#) 30/12/2010

Delibera 27-07- 2009 n. 1063. Regione Umbria - Approvazione criteri per la realizzazione degli interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale di cui all'art 34, comma 3 della legge regionale 26 giugno 2009, n. 13

Delibera n. 1454 del 19-10- 2009

Regione Umbria - Invio telematico delle istanze edilizie di cui all'articolo 38, comma 1 della legge regionale 26 giugno 2009 n.13. Modalità attuative. S.O.1 (Bollettino Ufficiale 50 dell'11 novembre 2009)

Delibera n. 1854 del 23-12-2009. Regione Umbria - Indirizzi per l'applicazione del comma 2 dell'art. 34 della legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)

Regione Valle d'Aosta:

Delibera 17/07/ 2009 n. 1995. Regione Valle d'Aosta - Ass. oo.pp. dif. suolo e ed. res. pubbl. Approvazione delle disposizioni di carattere generale e procedimentale per la concessione dei benefici di cui alla legge regionale 28 dicembre 1984 n. 76 (costituzione di fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia).

Legge regionale n. 24. del 04-08-2009 Regione Valle d'Aosta - Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio della Valle d'Aosta. Modificazioni alle leggi regionali 6 aprile 1998, n. 11, e 27 maggio 1994, n. 18. (Piano Casa)

[Delibere Comuni:](#) non previste, ma entro 30 gg ricevimento Dia possono imporre modalità costruttive per il rispetto delle norme

[DIA:](#) senza scadenza

Delibera 07/08/ 2009 n. 2202. Regione Valle d'Aosta – Giunta Regionale - Approvazione dei parametri edilizi, costi massimi (I.r. 28/2007 e I.r. 5/2003) e valori unitari convenzionali (I.r. 33/1973 e I.r. 76/1984), da applicare agli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata e convenzionata.

Delibera n. 635 del 12-03-2010. Regione Valle d'Aosta - Approvazione delle linee guida per l'applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 e della deliberazione della giunta regionale n. 3753/2009 in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio regionale

Delibera n. 634 del 12-03-2010. Regione Valle d'Aosta - Istituzione della banca dati immobiliare informatizzata in applicazione dell'art. 12 della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta

Regione Veneto:

Legge regionale n. 14 del 08-07-2009. Regione Veneto - Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.(Gazzetta regionale 10/07/2009 n. 56)

[Entrata in vigore:](#) 11 luglio 2009/ [Delibere Comuni:](#) 30 ottobre 2009

[DIA:](#) 11 luglio 2011

Delibera n. 2499 del 04-08-2009. Regione Veneto - Giunta Regionale - Integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n.4/2007, in applicazione dei commi 2 e 3, art. 3 della L.R. n.14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche"

Delibera n. 2508 del 04-08- 2009. Regione Veneto - Giunta Regionale - Applicazione del co.1 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche

Legge regionale 09-10-2009 n. 26. Regione Veneto - Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia.

'Piano Casa 3' :

Infine il Piano Casa 3⁶ l'intendimento di un provvedimento a favore delle giovani coppie, con mutui agevolati, tassi ridotti e rate inferiori ai canoni di locazione di mercato.

Non c'è ancora un documento di riferimento, ma il Governo ha affermato che i nuovi centri abitati potrebbero essere costruiti in due anni.

Quadro propositivo:

Piano d'azione:	Finora non esiste un testo di riferimento, ma secondo l'Esecutivo il problema dell'accesso alla prima casa per le coppie a basso reddito potrebbe essere risolto con una convenzione tra Abi e Ministero del Tesoro per mutui agevolati e moratoria sui debiti, oltre che con varie iniziative per il rientro dei capitali necessari
New Town:	L'idea di agevolare le giovani coppie, peraltro già presente nel Piano nazionale di edilizia abitativa, avviato con il Decreto Legge 112/2008, serve probabilmente a riprendere il concetto di New Town, proposto in occasione del terremoto in Abruzzo, ma duramente criticato dagli operatori del settore. Accanto a cento capoluoghi di provincia potrebbero quindi essere costruite nuove palazzine da 6 o 10 unità abitative di 60 o 80 metri quadri, da locare per un periodo di tempo predeterminato ed eventualmente riscattare con un mutuo pari al prezzo dell'affitto.
Aree e risorse:	Nelle città che entreranno a far parte del piano si cercheranno aree disponibili alla realizzazione dei piccoli complessi, terreni demaniali e fabbricati esistenti da demolire e sostituire con le nuove palazzine che, assicura il Governo, avranno un aspetto gradevole, lontano dall'edilizia intensiva. Il progetto dovrebbe stimolare l'iniziativa privata. Per la realizzazione delle abitazioni si è infatti pensato al project financing, con una remunerazione garantita dal canone di affitto e dal successivo riscatto.

Criticità del Piano Casa 2:

Se gli obiettivi del Piano Casa erano di ridare slancio in tutta Italia al settore edilizio in crisi e ammodernare e migliorare qualitativamente il patrimonio edilizio esistente e quello futuro, il risultato si è tradotto in un insieme sordo di regolamenti che da come risultato regole diverse in ogni regione italiana. Dal monitoraggio sui provvedimenti comunali⁷ emerge un quadro variegato e disomogeneo anche all'interno di una stessa Regione.

Effetti del Piano Casa 2:

I dati emersi dal tour di convegni sul Piano Casa, organizzato da BigMat e Edicom Edizioni nelle varie regioni italiane, sottolineano che il Piano casa non decolla⁸. L'andamento nazionale mostra come in tutte le regioni gli esiti, ad oggi, sono scarsi. La crisi e le difficoltà di applicazione hanno prodotto poche domande reali. La legge ha creato molte aspettative e le previsioni ottimiste si sono rivelate fuori scala.

Anche il convegno sulla qualità delle costruzioni⁹, organizzato il 14 aprile da Finco – Confindustria ha messo in luce la necessità di un nuovo social housing. A un anno dall'accordo tra Stato e Regioni appare infatti deludente l'impatto delle misure anticrisi per il rilancio dell'edilizia.

Secondo Ance, Associazione nazionale dei costruttori edili, i reali effetti sui livelli produttivi si potranno manifestare solo nel 2012 e nel 2013. Sottovalutata la misura delle demolizioni e ricostruzioni, spesso assenti dalle leggi regionali o presenti con percentuali di incentivo giudicate insufficienti dagli operatori del settore. Per Finco, organizzatrice del tavolo di confronto, il Governo dovrebbe investire maggiormente nella riqualificazione del patrimonio esistente.

Necessità di una gestione strategica del processo:

Anche questa esperienza del Piano Casa evidenzia la necessità di una gestione strategica dell'intero settore delle costruzioni e di una riorganizzazione dell'intero processo edilizio, attraverso l'impegno di tutti gli attori: l'impegno dello Stato con una legislazione di sostegno nazionale più forte, mirata e rapida, che implementi la politica dell'incentivazione, aggiungendo forme di incentivo accessibile a tutti; l'impegno delle Amministrazioni regionali, provinciali, e comunali, attraverso politiche urbanistiche e investimenti pubblici/privati che promuovano e sostengano l'architettura di qualità e rilancino il recupero del patrimonio abitativo (con particolare attenzione alla sicurezza statica e alla sostenibilità energetico/ambientale); l'impegno delle imprese, degli operatori, dei soggetti economici e delle forze sociali di accogliere la sfida e tutte le potenzialità che ne derivano; l'impegno di tutti gli attori coinvolti per sensibilizzare i cittadini attraverso un cambiamento culturale.

⁶ Fonte: dati estratti dal sito web edilportale.it, Paola Mammarella 3/09/2009

⁷ Per approfondimenti: Osservatorio trimestrale Centro Studi Fillea n. 3, sezione Programmi Abitativi, Scheda 6.1.1 con i dati del dossier Ance che ha raccolto una parte delle delibere comunali finora emanate

⁸ Per approfondimenti: Osservatorio trimestrale Centro Studi Fillea n. 3, Sezione Fiere ed eventi

⁹ Fonte: Osservatorio trimestrale Centro Studi Fillea, sezione Innovazione e Sostenibilità: scheda eventi n. 5: Tavola rotonda sulla qualità nel settore delle costruzioni, Ente Organizzatore Confindustria Finco, Roma 14 aprile 2010

Appendice 1:

News di approfondimento Piano Casa 1:

Aprile- giugno 2010

Piano Casa 1: esecutivi i programmi per l'edilizia sociale. Entro novembre l'individuazione degli interventi, dal 20 agosto via alle domande per la Sgr

08/06/2010 - Diventano esecutivi i programmi per l'housing sociale. Sono stati definiti gli accordi di programma sul Piano Casa per la soluzione dell'emergenza abitativa. Si è tenuta giovedì 3 giugno la prima riunione per l'intesa sul piano nazionale di edilizia abitativa tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Regioni e Anci, Associazione nazionale comuni italiani. Complessivamente potranno essere attivati investimenti per un valore pari a 377,8 milioni di euro. Le Regioni entro i primi giorni di novembre dovranno individuare gli interventi in base alla domanda di alloggi e alle risorse disponibili. Il decreto per la ripartizione dei fondi, pubblicato il 7 maggio in Gazzetta Ufficiale, ha infatti previsto 180 giorni per la scelta dei progetti.

Gli interventi saranno inseriti in programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana, che dovranno rispettare parametri di vivibilità, salubrità, sicurezza, sostenibilità ambientale ed energetica. Un peso considerevole sarà dato anche alla soluzione dei problemi connessi alla mobilità. La progettazione potrà essere eseguita anche in project financing con il coinvolgimento dei capitali privati. Per entrare nella fase operativa è necessaria la scelta della Sgr, Società di gestione del risparmio, alla quale saranno assegnati 140 milioni di euro per partecipare alla costituzione di una rete di fondi immobiliari chiusi insieme ad altri investitori. La gara si articola in due lotti da 70 milioni di euro e mira all'individuazione di due Società di gestione del risparmio che dovranno gestire per trent'anni i fondi ai quali attribuire il capitale pubblico da 70 milioni ciascuno. Nel caso in cui uno dei lotti non venga aggiudicato o una sola Sgr sia scelta per entrambi i fondi, sarà costituito un unico fondo.

Prima che l'aggiudicazione diventi definitiva, la Banca d'Italia dovrà approvare il regolamento di gestione. Il bando è stato trasmesso alla Gazzetta Ufficiale italiana e a quella dell'Unione Europea. Entro il 20 agosto potranno presentare domanda le Sgr già costituite in Italia alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande.

Soddisfatto il Ministro Matteoli, che ritiene conclusi tutti gli adempimenti, dopo i quali diventeranno operativi i programmi per l'edilizia sociale, che con un miliardo e mezzo di fondi statali sosterranno investimenti globali di altri enti pubblici e di privati per circa 6 miliardi nel prossimo triennio.

Giudizio positivo dall'AnCI, Associazione nazionale comuni italiani. Il vicepresidente con delega alle infrastrutture e sindaco di Piacenza Roberto Reggi al termine dell'incontro al Ministero ha però lamentato la scarsità delle risorse a disposizione, a suo parere insufficienti per la soluzione di tutte le emergenze.

I Comuni sono comunque molto interessati agli accordi di programma, che danno la possibilità di riqualificare le città in collaborazione con i privati partendo dal recupero del patrimonio esistente.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Bando di gara 03-06-2010. Ministero delle infrastrutture e trasporti - Bando per la selezione di una o più Società di gestione del risparmio chiamate a gestire il fondo nazionale per l'acquisizione e la realizzazione di alloggi sociali

Piano casa 1: Risorse:fondi regione per regione Pubblicato il decreto con il riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa

12/05/2010. Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6 maggio 2010 il Decreto ministero delle infrastrutture e dei trasporti 8 marzo 2010 recante il riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa. L'art. 11 del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133 ha disposto che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri fosse approvato un piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana. Il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 con il quale è stato approvato il "Piano nazionale di edilizia abitativa" è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19 agosto 2009, n. 191.

L'art. 1, comma 1, lett. b) del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al citato decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 prevede come linea d'intervento l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli Enti locali e di altri Enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo.

L'art. 1, comma 1, lett. d) del Piano nazionale di edilizia abitativa prevede come linea d'intervento agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa; L'art. 1, comma 1, lett. e) del Piano nazionale di edilizia abitativa che prevede come linea d'intervento la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale; L'art. 4 del citato Piano nazionale ha disposto, tra l'altro, che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuova con le regioni ed i comuni, la sottoscrizione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

Decreto Ministeriale infrastrutture e dei trasporti 8 marzo 2010

Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa (GU n. 104 del 6-5-2010) Art. 1. Ripartizione delle risorse 1. Le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettera c) del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, destinate al finanziamento degli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lettere b), c), d) ed e) del medesimo Piano nazionale di edilizia abitativa, pari a complessivamente ad euro 377.885.270,00, sono ripartite, in quota parte a ciascuna regione e provincia autonoma di Trento e Bolzano, sulla base dei coefficienti stabiliti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 marzo 2003 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 132 del 10 giugno 2003, secondo la seguente tabella:

Regioni	Coefficiente di riparto (%)	Riparto
Piemonte	8,69030	32.839.363,62
Valle d'Aosta	0,17870	675.280,98
Lombardia	14,50730	54.820.949,77
Trento	1,42500	5.384.865,10
Bolzano	1,61000	6.083.952,85
Veneto	6,01570	22.732.444,19
Friuli-Venezia Giulia	2,10540	7.955.996,47
Liguria	3,40460	12.865.481,90
Emilia-Romagna	5,93740	22.436.560,02
Toscana	5,77745	21.832.132,53
Umbria	1,44755	5.470.078,23
Marche	1,89960	7.178.308,59
Lazio	10,20810	38.574.906,25
Abruzzo	2,47765	9.362.674,39
Molise	0,54735	2.068.355,03
Campania	10,89455	41.168.899,68
Puglia	6,60635	24.964.423,53
Basilicata	0,95500	3.608.804,33
Calabria	4,41270	16.674.943,31
Sicilia	7,36575	27.834.084,28
Sardegna	3,53355	13.352.764,96
Totale	100,00000	377.885.2

Art. 2. Procedure attuative

1. Con gli accordi di programma, da sottoscrivere ai sensi dell'art. 4 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 nell'ambito delle risorse attribuite a ciascuna regione e provincia autonoma di Trento e Bolzano ai sensi dell'art. 1 del presente decreto, si provvederà: ad individuare, d'intesa con le singole regioni e province autonome, le iniziative da inserire nelle linee di intervento di cui all'art. 1, lettere b), c), d) del medesimo Piano nazionale di edilizia abitativa; ad individuare i programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale di cui alla lettera e) del Piano nazionale di edilizia abitativa; a concordare le procedure attuative necessarie per i singoli programmi regionali di intervento di cui all'art. 8 del Piano nazionale di edilizia abitativa; a selezionare i singoli interventi attribuendo il contributo secondo i parametri di finanziamento di cui all'art. 5 del Piano nazionale di edilizia abitativa.

Fonte: sito internet edilio

Piano Casa 1: in Gazzetta Ufficiale la ripartizione dei fondi. A disposizione delle Regioni 377 milioni di euro per recupero, realizzazione di nuovi alloggi e rilancio del settore edile

10/05/2010 - È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6 maggio scorso il DM 8 marzo 2010, emanato dal Ministero per le Infrastrutture e Trasporti, Riparto delle risorse del Piano Nazionale di edilizia abitativa.

Il decreto stanziava 377 milioni per la soluzione del disagio abitativo attraverso interventi di recupero e realizzazione di nuovi alloggi, in grado di rilanciare il settore edile. Dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, diventa quindi operativo il trasferimento dei fondi agli enti locali. Analizzando la graduatoria dei fondi erogati, si nota che la Lombardia si colloca al primo posto. Saranno infatti a sua disposizione circa 55 milioni di euro. Seguono Campania, Lazio e Piemonte, con finanziamenti oscillanti tra i 41 e i 32 milioni.

Posizioni intermedie per Sicilia, con circa 28 milioni, e Puglia, alla quale ne sono stati assegnati quasi 25. Situazione analoga per Toscana e Veneto, che potranno usufruire rispettivamente di circa 22 e 23 milioni. Fondo classifica, invece, per Basilicata, Molise e Valle d'Aosta. In quest'ultima regione le risorse disponibili si attestano infatti sotto il milione di euro. Nell'ambito degli accordi di programma sarà possibile individuare le iniziative da inserire nelle linee di intervento. Gli accordi con regioni e comuni sono promossi dal Ministero delle Infrastrutture. A loro volta gli enti locali proponenti devono valutare con procedura a evidenza pubblica le proposte provenienti da soggetti pubblici, privati ed ex Iacp. Obiettivo principale è concentrare gli interventi sulle richieste effettive rapportate alla tensione demografica, garantendo vivibilità, sicurezza, sostenibilità, efficienza energetica e logistica nel sistema di trasporto.

Totale delle risorse stimate: Secondo le stime del Governo nei prossimi cinque anni il Piano Casa metterà in moto un indotto da 4 miliardi grazie a finanziamenti pubblici e intervento dei capitali privati, che renderanno possibile la realizzazione e il recupero di 50 mila alloggi. Per arrivare a questa cifra bisogna considerare che il fondo iniziale di 77 milioni ha subito una variazione in aumento fino a 727 milioni. Ulteriori 200 milioni sono stati sbloccati a novembre con decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti. La parte restante sarà coperta dalla partecipazione delle imprese private.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Decreto Ministeriale 08-03-2010. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa (Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6 maggio)

Decreto Ministeriale n. 40111 del 19-11-2009. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Individuazione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera f) del Piano nazionale di edilizia abitativa, allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, ammessi a finanziamento.

Piano Casa 1: Casa: in arrivo 370 milioni per l'edilizia sociale residenziale: i fondi saranno ripartiti tra le regioni

05/05/2010. In attuazione dell'articolo 11 del DL 112/2008 che ha varato il piano nazionale di edilizia abitativa e del DPCM 16/7/2009 con il quale è stata successivamente disciplinata la parte operativa, i ministeri delle Infrastrutture e Trasporti e dell'Economia hanno emanato il DM di ripartizione, tra le Regioni, della somma complessiva di 377.885.270 milioni di euro.

Tale fondi vanno quindi ad aggiungersi ai 150 milioni di euro assegnati dallo Stato al sistema integrato dei fondi e ai circa 197 milioni destinati a finanziare interventi di edilizia sovvenzionata. Le risorse individuate con l'ultimo DM e assegnate alle Regioni sulla base dei

coefficienti fissati col DM Infrastrutture e Trasporti del 17/3/2003, potranno essere impiegate per finanziare alcune delle linee di intervento previste dall'articolo 11:

- programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale,
- incremento patrimonio ERP,
- promozione da parte di privati di interventi in project financing,
- agevolazioni a cooperative edilizie.

Per quanto riguarda l'assegnazione l'importo maggiore va alla Lombardia che avrà a disposizione circa 54 milioni di euro. A seguire la Campania con circa 41 mln, il Lazio con 38 mln e il Piemonte con 32 mln. Una volta che il DM sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale inizieranno a decorrere i 180 giorni che hanno le Regioni per inviare al ministero delle Infrastrutture le proposte di programma formulate dagli enti locali in coerenza con la programmazione regionale delle politiche abitative e dello sviluppo del territorio.

Fonte: ANCE

Finanziamenti: Casa: Il fondo europeo «Fesr» apre al social housing

03/05/2010. Il parlamento europeo amplia le possibilità di intervenire con i finanziamenti dell'Unione nel settore della casa. Una modifica al regolamento 1080/2006 sul Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr) permette a tutti gli Stati membri di impiegarne le risorse per sostenere le spese necessarie a ristrutturare, rinnovare o sostituire le abitazioni esistenti delle comunità più deboli che vivono nelle zone urbane o rurali. Nelle zone più marginali delle città e nelle aree disperse della campagna la soddisfazione della domanda di servizi abitativi è ritenuto un fattore decisivo di integrazione e di coesione sociale.

Il regolamento del Fesr nella sua versione originaria già consentiva (paragrafo 2 dell'articolo 7 che ora viene modificato) di finanziare spese per l'edilizia abitativa, ma solo negli stati che avevano aderito all'Unione dopo il 1° maggio 2004. Comunque, anche dopo le modifiche introdotte dal parlamento, in quegli Stati le iniziative finanziabili devono essere incluse in programmi di sviluppo urbano integrato oppure inserite all'interno di uno degli assi prioritari di intervento in zone già colpite o assoggettate al rischio di deterioramento fisico e di esclusione sociale. Ora in tutti gli Stati potranno essere finanziate anche singole iniziative, purché se rivolte a migliorare il benessere abitativo delle comunità emarginate. Gli interventi possono riguardare il rinnovo delle parti comuni degli edifici condominiali e anche il rinnovo o il cambio di destinazione d'uso di edifici di proprie? pubblica, di cooperative e di altri soggetti senza fini di lucro da assegnare a famiglie a basso reddito e a persone con particolari esigenze. Le spese ammesse possono riguardare anche il rinnovo e la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti.

Gli aiuti che possono essere destinati a tutte le tipologie di interventi previsti dal paragrafo 2 dell'articolo 7 del regolamento 1080/2006 per l'edilizia abitativa non possono superare il limite massimo del 3% della dotazione del Fesr destinata ai programmi operativi nei quali sono incluse le attività edilizie oppure il 12% della dotazione totale del fondo.

Il regolamento n. 397 del 6 maggio 2009 aveva già ampliato l'ambito di intervento del Fesr nel settore dell'edilizia abitativa includendo tra le spese ammissibili al finanziamento del fondo gli investimenti per migliorare l'efficienza energetica e l'utilizzo delle energie rinnovabili negli alloggi esistenti. Per accrescere il rendimento energetico delle abitazioni è possibile impiegare fino al 4% dello stanziamento complessivo del Fesr.

Fonte: Raffaele Lungarella, Il Sole 24Ore, 3/05/2010

Piano casa : Sanatoria catastale solo per edifici non abusivi. Critiche sulla manovra da Pd e ingegneri, il Cnappc chiede un Piano Casa evoluto

28/05/2010 - Sanatoria catastale o condono mascherato. Si discute se le misure per l'emersione degli immobili fantasma costituiscano o meno una regolarizzazione, oltre che fiscale, anche urbanistica. Dure le critiche del Cnappc, Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, secondo il quale appare sconcertante l'ipotesi che con il pagamento di una lieve sanzione amministrativa sia possibile procedere alla indiscriminata regolarizzazione degli immobili realizzati abusivamente sul territorio nazionale, che ammontano a un milione e 500 mila edifici circa. Nonostante la riconosciuta necessità della manovra finanziaria, il Consiglio avanza critiche alla possibilità di sanare edifici realizzati in assenza di autorizzazione ed in contrasto con gli strumenti urbanistici. L'eventuale censimento degli immobili fantasma, si legge in un comunicato diramato dal Consiglio Nazionale, oltre a premiare gli abusi e penalizzare professionisti e committenti che hanno operato nel rispetto delle regole, costituirebbe un danno irreparabile per il territorio. Al di là dell'esclusione degli immobili abusivi realizzati in aree vincolate, il Cnappc chiede quindi che la sanatoria catastale sia aperta solo agli edifici regolarizzabili dal punto di vista urbanistico. Per il rilancio dell'economia auspica invece un "Piano Casa evoluto", che miri al recupero delle periferie urbane e alla sostituzione edilizia delle parti inadeguate dal punto di vista sismico, energetico e qualitativo. Contrario a ogni possibile forma di condono edilizio anche il CNI, Consiglio nazionale degli ingegneri, che invece propone di concludere in tempi brevi la riforma della legge urbanistica e l'iter della legge sulla qualità architettonica.

Manifestazioni di dissenso anche da parte di Ermete Relacci, responsabile ambiente per il Partito Democratico. Il deputato ha esortato il Ministro Stefania Prestigiacomo, che ha presentato nei giorni scorsi il primo rapporto sul contrasto all'illegalità ambientale, ad evitare il varo della misura sulla sanatoria. Più positivo Roberto Formigoni, Presidente della Regione Lombardia, che ha messo in evidenza come non siano ancora state mostrate dal governo le modalità della regolarizzazione. Motivo per il quale l'operazione "non può essere accusata di essere un condono, essendo una regolarizzazione a carico dei cittadini".

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Bozza non ancora in vigore 27-05-2010. Decreto Legge recante misure finalizzate alla stabilizzazione finanziaria e alla competitività economica

Piano Casa 1: sbloccati 377 mln alle Regioni. Risorse per il rilancio del settore edile, Lombardia in testa per finanziamenti disponibili

20/04/2010 - Nuovo stanziamento a favore delle Regioni nell'ambito del Piano nazionale di edilizia abitativa. Con la registrazione alla Corte dei Conti del decreto dello scorso 8 marzo, emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, stanno per essere erogati 377 milioni di euro a favore degli enti locali. Il fondo iniziale di 77 milioni per l'attuazione del Piano Casa ha subito una variazione in aumento, operazione che ha portato a 727 milioni le risorse disponibili per la soluzione dell'emergenza abitativa. Dal totale devono essere sottratti 150 milioni, destinati all'attuazione degli interventi contenuti nell'articolo 11 del Decreto Legge 112/2008. Altri 200 milioni sono poi stati sbloccati a novembre con decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e indirizzati all'individuazione degli interventi finanziabili. I restanti 377 milioni saranno quindi ripartiti tra le Regioni in base ai coefficienti del DM 17 marzo 2003. Sarà quindi possibile firmare gli accordi di programma, individuare le iniziative, i progetti integrati e le procedure attuative per il

contenimento della carenza di alloggi. In testa col 14% delle risorse e circa 55 milioni a disposizione si colloca la Lombardia. Seguita da Campania, Lazio e Piemonte. Agli ultimi posti per finanziamenti si trovano invece Basilicata, Molise e Valle d'Aosta. Posizioni intermedie invece per Sicilia, Toscana, Puglia e Veneto. L'annuncio dello sblocco di questi ulteriori risorse è stato dato al Convegno sulla qualità delle costruzioni, organizzato da Finco – Confindustria. La notizia è stata accolta con favore da costruttori e operatori del settore, che per il rilancio del comparto edile propongono da tempo l'adozione di misure incisive, come un housing sociale rinnovato. Secondo le stime del Governo nei prossimi cinque anni il Piano Casa movimenterà circa 4 miliardi grazie al coinvolgimento dei capitali privati. Cifra che renderà possibile la realizzazione e il recupero di 50 mila abitazioni.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

Piano Casa 1: dichiarato in parte incostituzionale. Bocciata dalla Consulta l'ingerenza dello Stato nelle materie di competenza regionale

01/04/2010 - Il Piano Casa si scontra contro una pronuncia della Corte Costituzionale. Con la sentenza 121/2010 sono state dichiarate illegittime alcune disposizioni del Decreto legge 112/2008, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, tra cui la realizzazione e il recupero di unità immobiliari da destinare alla soluzione della tensione abitativa. Sotto accusa l'articolo 11, contenente disposizioni sul piano casa, e il 13, recante misure per la valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico.

Dichiarato parzialmente incostituzionale l'articolo 11, che prevedendo la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale "anche" sociale, ammette implicitamente l'introduzione di finalità diverse da quelle che ispirano l'intera normativa. Secondo la Consulta la potestà legislativa che lo Stato esercita per assicurare il quadro generale dell'edilizia abitativa potrebbe così rischiare di essere indirizzata a favore di soggetti senza i requisiti essenziali per beneficiare degli interventi.

Considerato illegittimo anche il mancato rispetto della ripartizione delle competenze e del principio di leale collaborazione tra Stato e Regioni. Il decreto prevede che decorsi 90 giorni senza che sia stata raggiunta l'intesa con la Conferenza Unificata, gli accordi di programma possono comunque essere approvati con delibera del presidente del Consiglio. Secondo la Corte Costituzionale, infatti, nonostante la norma preveda il principio di sussidiarietà, vanifica la leale attribuendo un ruolo preminente a una delle due parti. Giudicato incostituzionale anche il ricorso alle modalità di approvazione previste per le infrastrutture strategiche, che mirano a garantire procedure spedite a discapito però delle competenze regionali. È stata considerata ingerenza da parte dello Stato l'attribuzione alle Regioni della facoltà di stipulare convenzioni con le società di settore per la vendita dei singoli beni immobili. Una attività che già rientra nelle competenze regionali, il cui riconoscimento da parte del potere centrale rappresenta quindi un'intromissione. Viola la Costituzione anche l'articolo 13, che prevede la cessione in proprietà agli aventi diritto degli alloggi realizzati ai sensi della legge 640/1954, che prevedeva la costruzione di case a spese dello Stato per accogliere le famiglie allocate in abitazioni malsane, come grotte, baracche e scantinati. Alloggi che sono poi stati trasferiti in gestione agli IACP, oggi enti strumentali delle Regioni. La cessione di queste abitazioni, prevista da una norma statale, realizza quindi una ingerenza nella gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, che appartiene alla competenza residuale degli enti locali.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale