



"Ogni città riceve la sua forma dal deserto a cui si oppone".  
Italo Calvino "Le Città invisibili"

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

13-19 novembre 2010  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Campania:** Piano Casa: Resta il fascicolo di fabbricato: la norma non crea oneri eccessivi né eccede le competenze statali  
**Regione Friuli Venezia Giulia:** Politiche abitative: Edilizia pubblica, ruolo importante dell'Ater. Lo ricorda l'assessore regionale Riccardi alla consegna di 28 alloggi pubblici a Udine  
**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Meno tasse per l'housing sociale. A lanciare la proposta è l'assessore regionale Zambetti che vorrebbe defiscalizzare gli investimenti destinati all'edilizia residenziale pubblica  
**Regione Marche:** Piano casa: Linee guida per ampliamenti e sopraelevazioni. Rilascio autorizzazioni previste dall'art. 90 del DPR 380/01  
**Regione Molise:** Politiche abitative: 3 milioni di euro per l'edilizia agevolata. Il Consiglio regionale ha approvato il provvedimento concernente il "Programma di Edilizia residenziale pubblica agevolata"  
**Regione Sicilia:** Politiche abitative: Riqualficazione urbana, cantieri per 190 mln nei comuni siciliani

---

**Regione Campania:** Piano Casa: resta il fascicolo di fabbricato: la norma non crea oneri eccessivi né eccede le competenze statali

16/11/2010 - Resta in vigore il fascicolo di fabbricato previsto dal Piano Casa della Campania. La Corte Costituzionale con la sentenza 312/2010 ha respinto il ricorso del Governo, che aveva impugnato l'articolo 9 della L.R. 19/2009.

#### *Cosa prevede il Piano Casa*

La legge regionale, varata nel dicembre 2009 per il rilancio del settore edile, la riqualificazione del patrimonio esistente e la prevenzione del rischio sismico, contiene un articolo sul fascicolo di fabbricato in base al quale l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero edificio, che deve essere redatta nel rispetto del DM 14 gennaio 2008, Norme Tecniche per le Costruzioni, e presentata al Settore Provinciale del Genio Civile. Gli esiti della valutazione, abbinati al certificato di collaudo, costituiscono il fascicolo di fabbricato, contenente le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico e geologico dell'edificio. Viene inoltre modificata la Legge Regionale 9/1983. In questo modo, oltre all'aggiornamento della normativa antisismica, la presentazione della valutazione sulla sicurezza al Genio Civile consente di rendere certo l'adempimento dell'obbligo nei casi di cambio di destinazione d'uso senza interventi strutturali. L'inadempimento da luogo a inagibilità e inutilizzabilità dell'immobile.

#### *Il ricorso*

A febbraio scorso il Governo ha impugnato l'articolo adducendo una serie di motivazioni, in primis la contraddizione delle finalità della legge, diretta all'incentivazione dell'edilizia privata, ma vanificata dalla serie di accertamenti, informazione e documenti a carico dei privati. La norma avrebbe violato anche i principi costituzionali di ragionevolezza, efficienza e buon andamento della pubblica amministrazione, invadendo anche l'esclusiva competenza dello Stato in materia di ordinamento civile. A parere dell'Esecutivo, infine, l'istituzione di un fascicolo di fabbricato, non desumibile dalla normativa vigente, avrebbe rappresentato l'espressione di un principio fondamentale.

#### *La sentenza*

La Corte Costituzionale ha ritenuto il ricorso inammissibile perché privo di un sufficiente sviluppo argomentativo. Non risulta adeguatamente sostenuta la tesi che la istituzione del fascicolo di fabbricato assumerebbe la natura di principio fondamentale nella materia concorrente del governo del territorio. L'assenza di un istituto sul fascicolo di fabbricato nella vigente normativa urbanistica ed edilizia statale avrebbe infatti reso necessaria una adeguata motivazione.

La Corte ha inoltre ritenuto il fascicolo di fabbricato regolato dal Piano Casa differente da quello della L.R. 27/2002, bocciato perché imponeva ai proprietari degli immobili oneri eccessivi, come la richiesta di informazioni già in possesso delle amministrazioni.

Il Piano Casa regionale rimanda poi le modalità di redazione e aggiornamento del fascicolo di fabbricato a un regolamento successivo, che può essere impugnato nel caso in cui oltrepassi i limiti di competenza regionale.

Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale

**Sentenza 05/11/ 2010 n. 312.** Corte Costituzionale - Inammissibilità del ricorso contro le disposizioni sul fascicolo di fabbricato contenute nella L.R. 19/2009 della Campania (Piano Casa).

---

**Regione Friuli Venezia Giulia:** Politiche abitative: Edilizia pubblica, ruolo importante dell'Ater. Lo ricorda l'assessore regionale Riccardi alla consegna di 28 alloggi pubblici a Udine

17/11/2010. Sull'importante ruolo svolto in questi anni dalle ATER nell'edilizia pubblica si è soffermato l'assessore regionale alle Infrastrutture, Mobilità, Pianificazione Territoriale e Lavori Pubblici, Riccardo Riccardi, intervenendo a portare il saluto della Regione, e del presidente Renzo Tondo, alla consegna di 28 alloggi a Udine, in viale Mirko, nella zona Est della città, nei pressi del Villaggio Riccardo Di Giusto.

Secondo Riccardi, l'inaugurazione odierna rappresenta una tappa significativa dell'attività che questa Regione svolge a favore delle fasce più deboli della popolazione, in un settore, quello dell'edilizia pubblica, che aveva segnato il passo per diverso tempo.

E dimostra come le ATER - quella di Udine, che di recente aveva consegnato altri 35 alloggi, così come le altre quattro del Friuli Venezia Giulia - sappiano ormai operare in modo moderno, con l'obiettivo di assicurare una casa a chi ne ha bisogno.

Per Riccardi, tuttavia, occorre anche tenere presente che se la casa costituisce un diritto, un'aspettativa per tutti i cittadini soprattutto con il fine di consolidare la famiglia, occorre anche considerare la particolare situazione economica generale, e le conseguenti ridotte disponibilità dell'Amministrazione.

Nonostante ciò, la Regione ha comunque scelto di intervenire nell'edilizia residenziale pubblica, al fine di legittimare l'aspirazione dei cittadini a una migliore qualità della vita, rispondendo alle attese abitative di coloro che non sono in grado di permettersi l'acquisto del bene casa.

I 28 alloggi oggi consegnati, ha concluso Riccardi, rappresentano i beni di una Regione e di un Paese moderno, civile, che lavora per la coesione di tutte le componenti della società.[...]

I 28 nuovi alloggi sono situati in un fabbricato realizzato con una spesa complessiva di 3 milioni 617 mila euro, ottimizzato con i moderni criteri di risparmio energetico.

L'edificio è infatti classificato con il codice B (elevato soprattutto se si tiene conto che si tratta di edilizia pubblica) per quanto attiene appunto alle caratteristiche di risparmio energetico. Gli alloggi sono 21 bicamere (da 71,46 mq ciascuno) e 7 tricamere (95,80 mq ciascuno), per una superficie complessiva dell'intero stabile di 3.128,88 metri quadrati.

Fonte: [www.regione.fvg.it](http://www.regione.fvg.it)

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: meno tasse per l'housing sociale. A lanciare la proposta è l'assessore regionale Zambetti che vorrebbe defiscalizzare gli investimenti destinati all'edilizia residenziale pubblica

17/11/2010. Una proposta di defiscalizzazione dell'housing sociale è stata avanzata dall'assessore regionale alla Casa, Domenico Zambetti, nel corso del convegno "Pressione fiscale e casa sociale" che si è svolto presso la sede di Regione Lombardia. La pressione fiscale che le Aler sopportano è tale, in questa fase di crisi, da mettere a rischio la possibilità di investimenti. Da qui l'idee di Zambetti di alleggerire il carico delle tasse e utilizzare le risorse risparmiate per l'edilizia popolare.

"La scarsità di risorse finanziarie necessarie per soddisfare adeguatamente la domanda di alloggi per le famiglie in difficoltà - ha spiegato Zambetti - può essere parzialmente compensata da una razionalizzazione della tassazione nel comparto. Un intervento che risponde ad una logica di 'equità' nei confronti del mondo delle Aler". "In assenza di innovazioni della normativa vigente - ha aggiunto - si prospetta per le Aziende di tutte le Regioni italiane un'ulteriore riduzione di risorse per il maggior carico fiscale, con il rischio che venga compromessa la stessa 'mission' sociale di tali Enti".

Le stime dicono che tale maggior prelievo è calcolabile, al momento in Lombardia, intorno al 30% annuo rispetto alle imposte pagate oggi, con la conseguente riduzione di risorse per l'Edilizia Residenziale Pubblica di circa 5-6 milioni di euro all'anno a legislazione invariata.

L'effetto sul sistema sarebbe una forte riduzione delle possibilità operative, con ricadute pesantemente negative su nuovi interventi e sulla tenuta del patrimonio esistente, a danno dei cittadini ed utenti del servizio.

UN GRANDE TAVOLO DI CONFRONTO - "Quello che noi proponiamo dunque - ha sottolineato Zambetti - è l'avvio di un grande tavolo di confronto, esteso per questi aspetti all' Agenzia delle Entrate, per approfondire i contenuti delle vertenze aperte e i possibili margini di intervento favorevoli al peculiare ruolo sociale delle Aler".

Parallelamente Regione Lombardia intende individuare innovazioni normative per ridurre il carico fiscale a favore delle Aler a salvaguardia della coesione sociale, della riduzione del disagio abitativo per quei nuclei famigliari o monoparentali svantaggiati che non sono in condizione di accedere ad alloggi a libero mercato.

LA DEFISCALIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI DESTINATI ALL'ERP - In tal senso è già stata inoltrata alla Conferenza Stato Regioni una prima proposta di carattere generale che produrrebbe un effetto positivo sviluppando un reimpiego di tali risorse "risparmiate" per favorire altre forme di sostegno.

Zambetti ha illustrato anche altri punti che possono essere approfonditi. Un intervento sulle aliquote IVA, ad esempio, "così da favorire interventi che sopperiscano alla mancanza di alloggi sociali, distinguendo il carico fiscale sull'edilizia sociale da quello che grava sull'edilizia privata".

Analogo riduzione potrebbe attuarsi anche su servizi come riscaldamento, pulizie delle parti comuni o manutenzione del verde (effettuati sì dai gestori, ma che comunque gravano sui bilanci familiari).

Andrebbe anche individuato un regime fiscale differenziato "che riconosca le specificità delle Aler e dei soggetti che operano nell'ambito dell'Erp rispetto alle società immobiliari sul mercato" e prevista l'esclusione dell'imposta di bollo e registro per il rinnovo dei contratti di locazione ERP "misura di cui beneficerebbero primariamente gli utenti sui quali grava la metà di tale onere". E, infine, prevedere un intervento sull'IRAP riconoscendo "la funzione sociale delle Aler".

"Queste - ha concluso Zambetti - sono solo alcune delle proposte che vogliamo portare avanti. Continuiamo a lavorare alla predisposizione di un vero e proprio Patto per la casa che metta in atto forme innovative di sostegno che rispondano adeguatamente alle esigenze dei cittadini che cambiano nel tempo".

Fonte: [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)

**Regione Marche:** Piano casa: linee guida per ampliamenti e sopraelevazioni. Rilascio autorizzazioni previste dall'art . 90 del DPR 380/01

15/11/2010, Pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Marche dell'8 ottobre 2010, n. 89 la Deliberazione della Giunta Regionale 20 settembre 2010, n. 1338, recante "Linee di indirizzo per le sopraelevazioni e per ampliamenti sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 90 del DPR 380/01 e della LR 22/09 (Piano casa)". LA GIUNTA REGIONALE delle Marche ha approvato le: "Linee di Indirizzo per le SOPRAELEVAZIONI e per gli AMPLIAMENTI sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/01 e della LR 22/09 (Piano Casa)".

Il documento si propone di identificare una serie di opere che possono non essere considerate "sopraelevazioni" ai sensi dell'art. 90 del DPR 380/01, in modo tale che non sia necessaria la preventiva certificazione del competente ufficio provinciale del Genio civile.

Le linee di indirizzo costituiscono inoltre una guida necessaria ad uniformare l'attività degli uffici provinciali competenti al rilascio delle autorizzazioni previste dall'art . 90 del DPR 380/01, quando gli interventi di sopraelevazione o di ampliamento siano eseguiti con materiali cosiddetti "leggeri" (legno, acciaio e simili), non aventi rilevanza sulla sicurezza sismica dell'edificio.

Il documento è stato redatto nel rispetto dei principi delle norme vigenti che regolamentano le verifiche sugli edifici esistenti e che mirano alla salvaguardia della pubblica incolumità a prescindere dalla classe d'uso strutturale dell'edificio oggetto dell'intervento. Ricordiamo che il DPR 6 giugno 2001 n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia " all'art. 90 dispone: Art. 90.

(L) Sopraelevazioni

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:

- a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente Capo;
- b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente Testo unico.

2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

*Fonte: sito internet edilio*

**Deliberazione n. 1338 del 20/09/2010**- Regione Marche- Linee di indirizzo per le sopraelevazioni e per ampliamenti sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 90 del DPR 380/01 e della LR 22/09 (Piano casa). (Gazzetta Ufficiale della regione Marche dell'8 ottobre 2010)

---

**Regione Molise:** Politiche abitative: 3 milioni di euro per l'edilizia agevolata. Il Consiglio regionale ha approvato il provvedimento concernente il "Programma di Edilizia residenziale pubblica agevolata"

18/11/2010. Su relazione del Presidente della Terza Commissione, Adelmo Berardo, il Consiglio regionale del Molise ha approvato, durante la Seduta di ieri, il provvedimento concernente il "Programma di Edilizia residenziale pubblica agevolata".

Tre milioni di euro copriranno i fabbisogni di quelle famiglie molisane che hanno presentato domanda di contributo per l'acquisto della prima casa in seguito all'Avviso Pubblico della Regione Molise del 2004.

"Sono particolarmente soddisfatto - afferma il Presidente Berardo - perché con tale nuovo finanziamento si potranno soddisfare le richieste di molte famiglie. Esse avevano contratto un mutuo per l'acquisto dell'alloggio per un importo pari o superiore al 50% del costo dello stesso nel periodo tra il 1999 ed il 2004". "Con questo intervento - conclude Berardo - crediamo di fornire un valido aiuto per attenuare gli effetti negativi della crisi finanziaria che ha particolarmente colpito i nuclei familiari esposti all'indebitamento per l'acquisto della prima casa".

*Fonte: www.regione.molise.it*

---

**Regione Sicilia:** Politiche abitative: Riqualficazione urbana, cantieri per 190 mln nei comuni siciliani

16/11/2010. Oltre 36mila disoccupati saranno impiegati in progetti di riqualficazione urbana dei Comuni siciliani, e 1759 cantieri finanziabili che riguardano interventi di realizzazione di opere infrastrutturali di manutenzione o di costruzione di manufatti destinati al miglioramento della fruibilità dei servizi comunali.

Sono questi i numeri del piano di finanziamento dei cantieri regionali di lavoro, che ha ottenuto il via libera della Regione Sicilia. I cantieri sono finanziati a valere sui fondi del Fas 2007/2013, per il quale era prevista la sottoscrizione di un accordo di programma quadro con il ministero dello Sviluppo Economico.

*Somme anticipate dal bilancio regionale*

Nelle more della sottoscrizione dell'intesa, il presidente della Regione siciliana, Raffaele Lombardo, d'intesa con l'assessore del Lavoro, Andrea Piraino e sul solco della strada intrapresa dal precedente assessore, Lino Leanza, ha disposto l'avvio delle procedure, anticipando con il bilancio regionale le somme necessarie per la copertura finanziaria dei cantieri. Questo ha consentito di adottare il decreto di finanziamento per un costo totale di 190 milioni di euro. Già da questa settimana l'amministrazione regionale firmerà i decreti di finanziamento per i Comuni, che stanno trasmettendo i progetti.

*Più abitanti più cantieri*

Per ciascun Comune il criterio adottato per l'assegnazione del numero dei cantieri è stato definito sulla base della popolazione residente; i lavoratori sono stati individuati secondo i parametri previsti dalla commissione regionale per il Lavoro, dando priorità ai soggetti che versano in reali condizioni di bisogno. "Con questo piano - ha commentato il presidente della Regione Sicilia, Raffaele Lombardo - si danno risposte concrete al disagio economico e sociale del territorio, innescando un circuito virtuoso, che da un lato ridurrà in un arco temporale ristretto il tasso di disoccupazione e dall'altro contribuirà significativamente al rilancio dell'economia locale. Con questa consapevolezza abbiamo scelto, seguendo un percorso avviato dal precedente assessore Lino Leanza, di anticipare le risorse regionali per fare partire i progetti, in attesa che il governo nazionale si decida a sottoscrivere il previsto APQ e sblocchi i fondi Fas".

"Con questo provvedimento - sottolinea l'assessore al Lavoro, Andrea Piraino - si sblocca una situazione che per troppo tempo ha impedito l'avvio di questi cantieri, che saranno una importante boccata d'ossigeno per il tessuto economico e sociale delle comunità locali".

*Fonte: sito internet casa e clima*