



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

## Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

23-29 aprile 2011  
a cura di Giuliana Giovannelli

---

### Sommario:

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Edilizia popolare, nuovo regolamento. Introdotti il mix abitativo, lo snellimento delle procedure, la flessibilità dei bandi e nuovi limiti di reddito

**Regione Toscana:** Piano Casa 1: Comuni Toscana: 'fallito il Piano Casa nazionale'. Chiesto l'intervento della Regione per rivedere la legislazione sulle politiche abitative

**Piano Casa:** Il DL di maggio rivede soglie appalti, Piano Casa e arbitrati. Limite a 1 mln per le procedure negoziate senza bando, rilancio dell'edilizia e divieto di arbitrato

**Piano Casa:** Ristrutturazioni: dal permesso di costruire alla Scia. Le proposte del DL di maggio: semplificazione anche per i lavori che modificano volume, unità immobiliari e sagoma degli edifici

**Piano Casa:** Nuovo Piano Casa nazionale, Regioni con meno voce in capitolo. Silenzio assenso nel permesso di costruire per piccoli lavori e ritenuto al 4% su ristrutturazioni e riqualificazioni nel DL di maggio

**Politiche abitative:** Riqualificazione centri storici, Commissione Ambiente approva il testo. Previsti interventi pubblici e privati per il recupero e la tutela delle zone di pregio nei Comuni fino a 5mila abitanti

---

**Regione Lombardia:** Politiche abitative: Edilizia popolare, nuovo regolamento. Introdotti il mix abitativo, lo snellimento delle procedure, la flessibilità dei bandi e nuovi limiti di reddito

23/04/2011. L'introduzione del 'mix abitativo' come criterio fisso è uno degli aspetti salienti del nuovo regolamento degli alloggi di edilizia popolare, approvato dalla Giunta regionale su proposta del presidente Roberto Formigoni, di concerto con l'assessore alla Casa Domenico Zambetti, perché eviterà la "ghettizzazione" dei quartieri e migliorerà dunque la qualità della vita sociale.

In pratica, famiglie con diversi redditi e tenori di vita (e pagando canoni diversi) convivranno negli stessi caseggiati senza che si creino zone di "seria A" e di "serie B".

Le novità non finiscono però qui. Ve ne sono altre pure importanti.

Ad esempio, la minore possibilità di rifiutare l'alloggio proposto dalle Aler o dai Comuni restando comunque in graduatoria è destinata ad abbattere il fenomeno degli appartamenti sfitti. Ancora, l'introduzione poi di maglie più strette per il trasferimento del contratto di affitto a familiari non originariamente assegnatari renderà immediatamente assegnabili più alloggi.

"Il nuovo testo - spiega Formigoni - è di notevole importanza. Anzitutto perché è stato preparato dopo un lungo lavoro di confronto che ha coinvolto i Comuni, le Aler e tutte le sigle sindacali che si occupano di casa e poi perché nasce da un'analisi attenta delle problematiche e criticità del sistema.

Col nuovo regolamento le procedure sono più semplici e chiare e contiamo di risolvere situazioni che si erano incancrenite". "Abbiamo tenuto conto - aggiunge Zambetti - del particolare momento che stanno vivendo che le famiglie che già abitano nella case di edilizia residenziale pubblica o che vi si affacciano per la prima volta.

E abbiamo voluto definitivamente dire basta a logiche o automatismi che ormai non avevano più ragion d'essere. Questo proprio perché le richieste continuano a crescere mentre, al contrario, le risorse per costruire o riqualificare diminuiscono. Dunque il patrimonio esistente va utilizzato al meglio".

Con il nuovo regolamento i bandi potranno essere indetti con scadenze più flessibili in modo da adattarsi alle esigenze dei diversi territori o comuni; e le misure degli alloggi da assegnare - rispetto alla densità del nucleo familiare - non più così rigide. Ciò significa il definitivo superamento di vecchi elementi che hanno dilatato, e in alcuni casi bloccato, le assegnazioni.

Ma anche risposte concrete al cosiddetto "abusivismo amministrativo", cioè all'assenza di regolari contratti, la facilitazione della mobilità tra alloggi a canone diverso, la possibilità di affittare appartamenti di piccole dimensioni, altrimenti non utilizzabili, per la locazione temporanea e limiti di reddito più alti per accedere all'Erp. Il testo del nuovo regolamento deve ora essere sottoposto all'approvazione del Consiglio regionale.

**IL MIX ABITATIVO** - Per evitare quartieri o zone abitate solo dalle famiglie più povere, i Comuni, in caso di nuove edificazioni o di interventi di recupero edilizio di alloggi a canone sociale, possono assegnare una quota non superiore al 30 per cento degli stessi individuando i beneficiari tramite bandi speciali che assicurino il mix tra varie tipologie di nuclei familiari;

**IPOTESI DI RINUNCIA** - Oggi capita di frequente che i neo-assegnatari non siano soddisfatti dell'alloggio che viene loro proposto. Per limitare questo fenomeno ed evitare dunque che troppi appartamenti rimangano sfitti, le rinunce sono accettate solo se le condizioni della casa sono realmente cattive o se l'inidoneità è connessa a patologie attestate;

**ABUSIVISMO AMMINISTRATIVO** - Nel caso di situazioni di convivenza consolidate, per le quali solo un'irregolarità di tipo amministrativo comporta l'assenza di un contratto, è possibile stipulare un affitto temporaneo. E' previsto un canone che tenga conto delle dimensioni, delle condizioni e della collocazione dell'appartamento e allo stesso tempo delle condizioni economiche della famiglia;

**NUOVI LIMITI DI REDDITO** - Può accedere al canone sociale chi ha un reddito Isee/erp fino a 16.000 euro, contro gli attuali 14.000, mentre per il canone moderato è confermato l'Isee/erp a 40.000 già fissato dalla legge;

**IL SUBENTRO** - Con il vecchio regolamento tutti coloro che convivevano al momento del decesso o del trasferimento dell'assegnatario potevano tranquillamente subentrarvi. Con il nuovo testo vengono ridotte le ipotesi al fine di aumentare la disponibilità di alloggi da assegnare a famiglie in graduatoria. Sarà possibile trasferire il contratto solo a coloro che hanno sempre fatto parte del nucleo o a quei

familiari che, dopo esserne usciti, vi rientrano se parenti di primo grado e solo per motivi di notevole rilevanza (assistenza al familiare o a seguito di separazione legale).

**LA COMMISSIONE CONSULTIVA** - In caso di richiesta di nuove assegnazioni, i Comuni con oltre 20.000 abitanti se ne dotano - coinvolgendo esperti indicati anche dalle parti sociali e dall'Aler - per le assegnazioni in deroga, per l'emanazione dei bandi speciali finalizzati al mix sociale, per la verifica delle situazioni di difficoltà che sono sfociate in situazioni di morosità;

**BANDI SEMESTRALI O ANNUALI** - I Comuni hanno la facoltà di emanare bandi semestrali o annuali. Quelli con meno di 20.000 abitanti possono prevedere bandi biennali e quelli con meno di 5.000 abitanti possono assegnare con procedure ancora più semplificate;

**MOBILITÀ** - E' favorito lo spostamento tra alloggi a canone diverso (ad esempio da moderato a sociale) per consentire di andare incontro a eventuali peggioramenti della situazione economica della famiglia. E' introdotta anche la mobilità dal canone moderato al canone sociale qualora vi sia una comprovata riduzione dell'Isee/erp.

**LOCAZIONE TEMPORANEA** - Vengono inseriti nel patrimonio pubblico alloggi di piccole dimensioni, altrimenti non utilizzabili, destinati a locazione temporanea per studenti e famiglie monoparentali.

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

**Regione Toscana:** Piano Casa 1: Comuni : 'fallito il Piano Casa nazionale'. Chiesto l'intervento della Regione per rivedere la legislazione sulle politiche abitative

26/04/2011 - Un vero e proprio Piano regionale sulle politiche abitative, che non si limiti a prevedere nuovi investimenti, comunque indispensabili, ma definisca anche interventi concreti per evitare gli sfratti in corso e investa fin da subito sulla spesa corrente per sostenere le famiglie. È la richiesta che i Comuni toscani pongono con forza alla Regione Toscana attraverso la Consulta casa di Anci Toscana che si è riunita a Firenze.

"Il Piano casa nazionale è clamorosamente fallito, o per lo meno al momento non ha fornito una casa in più - afferma Ylenia Zambito, assessore alle politiche abitative del comune di Pisa e coordinatrice della Consulta -. Intanto la situazione delle famiglie sta peggiorando in seguito alla crisi economica: un dato su tutti, i 7000 sfratti in Toscana in un anno, di cui l'80% per morosità. Servono interventi concreti per aiutare le famiglie sotto sfratto e occorre investire subito sulla spesa corrente per fronteggiare l'emergenza".

Per questo i Comuni toscani chiedono alla Regione di rivedere l'attuale legislazione sulla casa - ritenuta inadeguata nel fornire risposte alle problematiche che i sindaci si trovano ad affrontare - e di dotarsi, partendo dai numerosi e positivi investimenti fatti, di un vero e proprio Piano regionale che indichi alle amministrazioni comunali gli ambiti di intervento. "I sindaci sono quotidianamente coinvolti nell'individuazione di risposte ai bisognosi di casa - afferma Zambito - qualche idea ce l'hanno e sono pronti a confrontarla con la Regione".

Altra questione posta dai sindaci alla Regione è quella dell'Osservatorio regionale sulle politiche abitative: "L'Osservatorio - continua Zambito - non dovrebbe limitarsi a raccogliere dati sulla edilizia pubblica, ma dovrebbe fotografare la situazione abitativa complessiva di tutta la Regione. Se non si conoscono fino in fondo i bisogni di ogni territorio è difficile programmare la ripartizione delle risorse". I comuni chiedono quindi alla Regione di indicare ai Comuni i dati che intende richiedere attraverso lo strumento dell'Osservatorio.

Fonte: *Anci - Associazione nazionale comuni italiani*

**Piano Casa:** Il DL di maggio rivede soglie appalti, Piano Casa e arbitrati. Limite a 1 mln per le procedure negoziate senza bando, rilancio dell'edilizia e divieto di arbitrato

28/04/2011 - Piano Casa, divieto di arbitrato e semplificazioni nel settore degli appalti. Il rilancio dello sviluppo potrebbe passare attraverso queste iniziative, da discutere in Consiglio dei Ministri e contestualizzare in un provvedimento urgente entro il 6 maggio. Il decreto legge, sul quale il CdM dovrebbe iniziare il confronto entro la prossima settimana, è previsto dal programma nazionale di riforma contenuto nel Def, documento di economia e finanza.

*Semplificazione degli appalti*

Potrebbe passare da 500 mila a 1 milione di euro l'importo entro il quale è consentito l'affidamento con procedura negoziata senza bando. Si tratterebbe di una soluzione intermedia tra la situazione attuale e quella individuata dallo statuto delle imprese, approvato alla Camera a marzo e ora in fase di discussione al Senato. La trasparenza e il pari trattamento sarebbero tutelati dall'obbligo di consultare dieci imprese.

Tra le opere compensative, che gli Enti locali possono proporre nella misura massima del 5% per dare il via libera a un intervento, potrebbero inoltre rientrare le opere di mitigazione ambientale, al momento escluse.

*Piano Casa*

Come già annunciato nei giorni scorsi, la nuova norma potrebbe introdurre ampliamenti volumetrici del 20%, incentivando anche le demolizioni e ricostruzioni con premi di cubatura fino al 30%. Per far decollare le misure di rilancio dell'edilizia, l'Esecutivo propone di arginare il potere di veto delle Regioni, che hanno già levato gli scudi contro la limitazione di un potere riconosciuto dalla Costituzione. Ricordiamo che, ad eccezione che in Veneto e Sardegna, il Piano Casa non ha ottenuto il successo sperato. Lombardia ed Emilia Romagna hanno lasciato scadere i termini delle leggi regionali senza approvare delle proroghe, che sono passate invece in Liguria, Piemonte, Umbria, Campania e Toscana. Sulla stessa lunghezza d'onda il Lazio, dove però la nuova legge è ancora in discussione.

*Torna il divieto di arbitrato*

Analogamente a quanto proposto a febbraio col Dl "Calderoli", potrebbero essere nuovamente cancellati gli arbitrati nei lavori pubblici. La velocità dei procedimenti sarebbe garantita da un unico grado di giudizio, individuato nella Corte d'Appello, ma anche dal blocco dei ricorsi infondati, in base al quale le imprese colpevoli di aver presentato un ricorso senza fondamento, potrebbero essere punite con sanzioni e col pagamento di tutte le spese processuali.

La scelta dell'Esecutivo è stata motivata dalla constatazione che gli arbitrati vedrebbero soccombere le Pubbliche Amministrazioni nel 90% dei casi.

L'arbitrato, per cui le parti inseriscono clausole compromissorie all'interno dei contratti, stipulando accordi preventivi per la devoluzione di eventuali controversie a un collegio arbitrale nominato di comune accordo, era stato abolito dalla Finanziaria 2008 per i costi a carico delle Amministrazioni. Successivamente, l'inserimento delle clausole compromissorie era stato invece incentivato dal D.lgs.53/2010 per l'attuazione della Direttiva comunitaria 2007/66/CE. Il decreto, approvato per il miglioramento delle procedure di ricorso e aggiudicazione degli appalti, si fondava sull'idea che i tempi più veloci per la soluzione delle controversie, dovuti alle clausole compromissorie, si traducevano in un risparmio economico.

Fonte: *Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Piano Casa:** Ristrutturazioni: dal permesso di costruire alla Scia. Le proposte del DI di maggio: semplificazione anche per i lavori che modificano volume, unità immobiliari e sagoma degli edifici

27/04/2011 - Semplificazioni dei titoli abilitativi in edilizia e liberalizzazione delle ristrutturazioni, per le quali diventerebbe sufficiente la Scia. Consisterebbe nella modifica del Testo unico dell'edilizia una delle iniziative a sostegno della crescita economica, da formalizzare in un decreto legge che potrebbe approdare sul tavolo del Consiglio dei Ministri entro il 6 maggio prossimo.

Secondo quanto si apprende dagli organi di stampa, i contenuti del testo, che trae la sua origine dal programma nazionale di riforma contenuto nel Def, documento di economia e finanza, riprenderebbero alcune proposte del DI "Calderoli", già discusso in CdM a febbraio.

*Ristrutturazioni con Scia invece che con permesso di costruire*

Il testo potrebbe introdurre modifiche al Dpr 380/2001, Testo Unico dell'edilizia, facendo passare le ristrutturazioni dall'ambito di applicazione del permesso di costruire a quello della Scia.

Sarebbero quindi semplificati i lavori che portano a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o della superficie.

Il programma nazionale di riforma contenuto nel Def, documento di economia e finanza, già proponeva di introdurre il silenzio-assenso per il rilascio del permesso di costruire e di estendere la Scia nei piccoli interventi che non implicano incrementi della cubatura.

A suo tempo, inoltre, il DI "Calderoli" aveva proposto di elevare da 50 a 70 anni l'età che un edificio deve avere per essere considerato storico e quindi sottoposto a tutela. Aumenterebbero così le possibilità di intervento sugli edifici, ma al tempo stesso sarebbero tutelate le costruzioni razionaliste. Un contenuto che dovrebbe essere ripreso nei prossimi Consigli dei Ministri.

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Piano Casa:** Nuovo Piano Casa nazionale, Regioni con meno voce in capitolo. Silenzio assenso nel permesso di costruire per piccoli lavori e ritenuta al 4% su ristrutturazioni e riqualificazioni nel DI di maggio

26/04/2011 - Potrebbe essere presentata la prossima settimana la bozza di decreto legge per la liberalizzazione degli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia senza interferenze dalle regioni. Il testo, previsto dal Programma nazionale di riforma del Documento di economia e Finanza, dovrebbe anche potenziare il ricorso alla Scia edilizia e ridurre la ritenuta d'acconto sui lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica.

*Le novità in arrivo col DL*

Secondo indiscrezioni di stampa, il ministro Tremonti ha anticipato i contenuti del DI durante un incontro organizzato dal Consiglio nazionale dei geometri, che avrebbe accolto con favore le novità in arrivo.

Sull'ondata del Piano Casa per il rilancio del settore edile, potrebbero essere approvati premi volumetrici del 20%, nonché demolizioni e ricostruzioni con un bonus fino al 30%. La novità starebbe però nel minor margine d'azione delle Regioni, che finora hanno posto limiti all'applicazione delle misure in virtù della competenza esclusiva in materia di edilizia e urbanistica attribuita loro dalla Costituzione.

Desti interesse anche la proposta di abbassare dal 10% al 4% la ritenuta d'acconto sui bonifici corrisposti per interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica che beneficiano della detrazione fiscale del 36% e 55%. La misura, introdotta dal primo luglio 2010 con la manovra estiva, aveva suscitato diverse proteste tra gli addetti ai lavori ed era stata oggetto di pronunce e chiarimenti del Fisco.

Nel decreto di maggio potrebbe inoltre rientrare la semplificazione degli appalti, con percentuali fisse per le riserve e le opere compensative.

*Contenuti in linea con il Programma nazionale di riforma*

Il DI riprenderebbe quindi quanto espresso dal programma nazionale di riforma. Che prevede una norma nazionale per l'autorizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione anche con delocalizzazione, e di aumento volumetrico anche con cambio di destinazione d'uso. Alla disposizione statale dovrebbe seguire una serie di leggi regionali. Contrariamente a quanto accaduto nel 2009 e 2010, con la prima versione del Piano Casa, in assenza di un tempestivo intervento normativo della Regione, verrebbe applicata la legge nazionale in base alla clausola di cedevolezza.

Rientra nel programma di riforma anche la semplificazione dei titoli abilitativi edilizi, con la proposta di introdurre il silenzio-assenso per il rilascio del permesso di costruire e di estendere la Scia nei piccoli interventi che non implicano incrementi della cubatura.

*Le reazioni*

Si è mostrato critico sul nuovo Piano Casa il presidente della Conferenza delle Regioni Vasco Errani, che avrebbe evidenziato l'assenza di un limite volumetrico, come quello dei mille metri cubi, alle possibilità di intervento degli edifici. A suo avviso, inoltre, gli enti locali avrebbero rispettato in pieno l'accordo Stato - Regioni del primo aprile 2009, sulla base del quale sono state varate le norme regionali. Più positivi gli addetti ai lavori del settore costruzioni, in attesa di misure per contrastare la crisi economica e alleggerire il carico fiscale.

*Fonte: Paola Mammarella, sito internet edilportale*

**Politiche abitative:** Riqualificazione centri storici, Commissione Ambiente approva il testo. Previsti interventi pubblici e privati per il recupero e la tutela delle zone di pregio nei Comuni fino a 5mila abitanti

23/04/2011. Consentire l'avvio di interventi per il recupero, la tutela e la riqualificazione dei centri storici, da realizzare nelle zone individuate dai Comuni. È l'obiettivo di una proposta di legge (A.C. 169 e abb. - nuovo testo) approvata dalla Commissione Ambiente della Camera.

Al fine di promuovere lo sviluppo e rimuovere gli squilibri economici e sociali di determinati territori, il progetto di legge prevede che lo Stato favorisca interventi volti al recupero, alla tutela e alla riqualificazione dei centri storici circoscrivendone l'ambito di applicazione solo ai comuni con popolazione pari o inferiore a 5000 abitanti e alle unioni di comuni fino a 5000 abitanti.

*Interventi integrati*

Per questa tipologia di comuni viene data facoltà di individuare zone di particolare pregio, dal punto di vista della tutela dei beni architettonici e culturali, in cui realizzare interventi integrati pubblici e privati finalizzati alla riqualificazione urbana. Gli interventi possono prevedere il coinvolgimento sia di soggetti privati che di soggetti pubblici, e hanno inoltre l'obiettivo di attivare i finanziamenti per gli interventi nelle aree urbane eventualmente previsti dai Programmi operativi nazionali (PON) e dai Programmi operativi regionali (POR), adottati nell'ambito dei fondi strutturali per il periodo 2007-2013.

*Marchio "borghi antichi d'Italia"*

Le zone di particolare pregio architettonico e culturale, alle quali assegnare il marchio di "borghi antichi d'Italia", saranno individuate non soltanto nell'ambito del perimetro dei centri storici, ma anche negli insediamenti urbanistici definiti, sulla base di parametri

qualitativi di natura storica, architettonica e urbanistica, tramite un apposito decreto interministeriale, adottato previa intesa in sede di Conferenza unificata.

*Centri commerciali "naturali"*

I comuni e le unioni di comuni fino a 5mila abitanti potranno, inoltre, promuovere la valorizzazione, all'interno dei centri storici, dei centri commerciali naturali intesi come "insiemi organizzati, anche in forme societarie, di esercizi commerciali, di strutture ricettive, di attività artigianali e di servizio, in cui si concentra un'offerta differenziata di prodotti, di servizi e di attività da parte di una pluralità di soggetti", con specifico riferimento alla valorizzazione delle produzioni tipiche locali e alla promozione turistica e culturale del territorio.

*Tipologia degli interventi*

Gli interventi previsti nel disegno di legge riguardano il risanamento, la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, compresa la manutenzione straordinaria dei beni pubblici già esistenti, nel rispetto dei caratteri identificativi delle zone di particolare pregio individuate dai comuni e dalle unioni di comuni, nonché il miglioramento e dell'adeguamento dei servizi urbani, e gli interventi finalizzati al consolidamento statico e antisismico degli edifici storici.

*Ruolo delle regioni*

Le regioni potranno prevedere funzioni di indirizzo e coordinamento volte al recupero e alla rivitalizzazione dei centri storici anche in relazione agli interventi integrati approvati dai comuni.

*Detrazioni fiscali*

Il progetto di legge prevede, per le zone di particolare pregio, l'applicazione ai privati delle detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio nonché di tutte le agevolazioni previste per interventi realizzati con tecniche di bioedilizia, avvalendosi di fonti di energia rinnovabili ovvero con risparmio delle risorse idriche.

*Fondo nazionale per il recupero dei centri storici*

Al fine di contribuire alla realizzazione degli interventi integrati, è prevista l'istituzione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del Fondo nazionale per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei centri storici e dei borghi antichi d'Italia. Il Fondo avrà una dotazione di 50 milioni di euro per l'anno 2012. È previsto, inoltre, un eventuale incremento della dotazione finanziaria del Fondo mediante l'utilizzo delle economie conseguenti alle revoche totali o parziali dei contributi statali relativi ai programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (P.R.U.S.S.T).

*Bando di gara*

Con apposito decreto interministeriale, previa intesa in sede di Conferenza unificata, sarà emanato un bando di gara destinato ai comuni e alle unioni di comuni che intendano realizzare gli interventi integrati, ai fini del riparto delle risorse assegnate al Fondo e con il vincolo dell'attribuzione di una parte delle medesime, fino a un quarto del totale complessivo, agli interventi per i "borghi antichi d'Italia". Il decreto stabilirà le procedure per il controllo degli interventi e per l'eventuale revoca dei contributi nonché le modalità di riparto per dare priorità agli interventi per i quali gli enti locali hanno messo a disposizione una quota minima di risorse, come indicato nel bando di gara

*Fonte: sito internet casa e clima*