

## **Il piano per la casa.**

L'art.11 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito dalla L. 133 del 6 Agosto 2008 ha approvato un piano nazionale di edilizia abitativa avente come obiettivo il garantire "i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana (c.1 art. cit.)".

Il Piano prevede la realizzazione con capitali pubblici e privati "nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti" di abitazioni di edilizia residenziale soprattutto destinate a prima casa.

Il piano, che prevede l'incremento del patrimonio immobiliare sia attraverso la costruzione di nuove abitazioni, che tramite misure di recupero del patrimonio abitativo esistente, è rivolto ai seguenti soggetti:

a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; b) giovani coppie a basso reddito; c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; d) studenti fuori sede; e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n.9; g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

La realizzazione di tali opere è prevista tramite interventi quali l'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore dei legittimi occupanti (art.13 D.L. citato), agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative di soggetti con esigenze abitative transitorie, la costituzione di fondi immobiliari destinati anche alla promozione di strumenti finanziari con la partecipazione altresì di soggetti privati o di altri soggetti pubblici per la realizzazione di immobili di edilizia residenziale, promozione di interventi da parte di privati relativi a lavori, servizi e forniture, realizzazione di alloggi residenziali sociali finalizzata al soddisfacimento di esigenze primarie.

A seguito dell'approvazione del D.L. citato e della conversione in Legge è sorto un significativo contenzioso tra Stato e Regioni, laddove queste hanno depositato numerosi ricorsi presso la Corte Costituzionale (ben 9 presentati sull'art.11 e 12 sull'art.13 in tema di vendita alloggi IACP).

In questi giorni è stato trasmesso dal Ministero delle Infrastrutture alle Regioni una bozza del decreto attuativo del piano casa, ed in tale decreto compaiono interessanti novità quali:

- opzione di acquisto offerta agli inquilini alla scadenza del vincolo di 25 anni per l'affitto a canone agevolato. Gli inquilini avranno la prelazione per l'acquisto ad un prezzo pari al costo iniziale rivalutato dell'inflazione reale, anche nel caso in cui abbiano avuto "un tasso di morosità inferiore al 5% e non abbiano danneggiato l'alloggio". In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione gli alloggi potranno essere offerti alle stesse condizioni al Comune e, quale ultima possibilità, potranno andare sul libero mercato;
- per la realizzazione del piano casa nella bozza di decreto attuativo gli enti locali vengono equiparati alle Regioni e come queste potranno presentare proposte facenti parte di un "programma di interventi coordinati volti a incrementare il patrimonio di edilizia residenziale, anche sociale;
- per l'attuazione del Piano nella bozza di decreto attuativo è prevista infine l'istituzione di un Comitato con compiti di monitoraggio e di formulazione di proposte di intervento, istituiti dal Ministero delle Infrastrutture con la partecipazione di un solo rappresentante per Regioni, Comuni e Province nonché di rappresentanti dei Ministeri dell'Economia e delle Infrastrutture;
- la regolamentazione della gara affinché il proponente, cioè Regione o Comune, tramite procedure di evidenza pubblica, possano valutare le proposte di intervento che provengono dai soggetti pubblici, ex IACP e dai privati interessati.