

Rilancio economico: al via il nuovo piano per la casa

26 Giugno 2008

è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 giugno 2008, n. 147 (Supplemento ordinario n. 152) il decreto legge del 25 giugno 2008, n. 112 recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria. Si riporta una nota di commento sulle disposizioni del decreto in materia di edilizia residenziale, urbanistica, semplificazione amministrativa e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Articolo 11 Piano Casa

Con l' **obiettivo** di fornire una risposta organica al disagio abitativo presente in molte aree del Paese l' articolo 11 prevede l' attivazione di un Piano nazionale per la casa i cui **destinatari** sono prevalentemente soggetti a basso reddito nonché studenti fuori sede e immigrati regolari.

Il Piano nazionale è approvato dal **CIPE** su proposta del Ministro delle infrastrutture di concerto con il Ministro per le politiche giovanili previa intesa con la Conferenza Unificata.

Per quanto riguarda le risorse da destinare all' iniziativa, a parte l' indicazione al comma 9 di una serie di disposizioni di carattere transitorio, si prevede l' apporto di risorse pubbliche e private destinate prioritariamente alla "prima casa" attraverso interventi di costruzione/recupero di alloggi in proprietà/locazione. Gli interventi dovranno assicurare la sostenibilità ambientale.

Il Piano si attua attraverso:

1. la costituzione di **fondi immobiliari**;
2. l' alienazione di alloggi di edilizia pubblica ed il reinvestimento dei proventi;
3. le agevolazioni in favore di **cooperative edilizie**;
4. la promozione da parte di privati di interventi in **project financing** (parte II, titolo III capo III Codice appalti);
5. la realizzazione di programmi integrati di promozione di **edilizia sociale** e nei sistemi metropolitani programmi di **riqualificazione urbana**. A tal fine, possono essere stipulati appositi accordi di programma promossi dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che prevedano una quota di alloggi non inferiore al **60%** (degli alloggi previsti da ciascun programma) da destinare alla **locazione a canone convenzionato** (stabilito secondo criteri di sostenibilità economica) e **all' edilizia sovvenzionata**, unitamente alla realizzazione di interventi di rinnovo e rigenerazione urbana. Anche a tali interventi si applicano le norme sul **project financing** (parte II, titolo III, capo III del codice degli appalti). Per promuovere questi programmi sono previsti, inoltre, numerosi incentivi, quali:
 - ? trasferimento diritti edificatori in favore di promotori degli interventi per la locazione a canone agevolato con la possibilità di prevedere come corrispettivo della cessione dei diritti edificatori la realizzazione di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato o alla alienazione delle categorie svantaggiate;
 - ? incrementi premiali di diritti edificatori per la dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana;
 - ? riduzione della fiscalità comunale;
 - ? costituzione di fondi immobiliari di cui al n. 1, con la possibilità di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione al netto delle spese di gestione degli immobili.

L' attuazione del Piano è realizzata secondo le **modalità** di cui alla parte II, titolo III, del Capo IV del Codice degli appalti; per quanto riguarda invece i programmi integrati di promozione di **edilizia sociale** e i programmi di **riqualificazione urbana** nei sistemi metropolitani occorre fare riferimento all' art. **81 del DPR 616/1977**.

Articolo 13
Misure per valorizzare
il patrimonio
residenziale pubblico

Al fine di semplificare le procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli ex IACP l'articolo 13 prevede la stipula di appositi accordi di programma con regioni ed enti locali.

I principali criteri alla base degli accordi di programma dovranno essere:

- determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione;
- riconoscimento del diritto di opzione all'assegnatario;
- destinazione dei proventi alla realizzazione di interventi volti ad alleviare il disagio abitativo.

Gli accordi dovranno essere promossi, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del decreto legge, dal Ministro delle Infrastrutture ed il Ministro per i rapporti con le Regioni in sede di Conferenza Unificata (Stato - Regioni - Province - Comuni).

Le amministrazioni possono stipulare convenzioni con società di settore per lo svolgimento delle attività strumentali alla vendita dei singoli immobili.

Articolo 24
Taglia Leggi

Con l'articolo 24 vengono individuate 3574 leggi che a decorrere dal sessantesimo giorno successivo all'entrata in vigore del presente decreto legge sono o restano abrogate.

Articolo 25
Taglia oneri
amministrativi

L'articolo 25 prevede la definizione entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto legge di un programma per misurare gli oneri amministrativi derivanti da obblighi informativi nelle materie affidate alla competenza dello Stato. A tal fine il Ministero della pubblica amministrazione e l'innovazione di concerto con il Ministero per la semplificazione amministrativa definiscono le linee guida sulla base delle quali ciascun ministero adotta il relativo piano di riduzione degli oneri amministrativi. L'obiettivo è di tagliare tali oneri del 25% entro il 31/12/2012.

Articolo 26
Taglia enti

A decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del decreto legge, secondo l'articolo 26, sono soppressi tutti gli enti non economici con un organico inferiore alle 50 unità. Le funzioni e le dotazioni degli enti soppressi vengono trasferite all'amministrazione vigilante. La norma, peraltro, fa salvi alcuni enti, tra cui gli ordini professionali e gli enti parco.

Articolo 28
Misure per garantire la
razionalizzazione di
strutture tecniche
statali

L'articolo 28 prevede la soppressione dell'APAT (Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici), dell'INFS (Istituto nazionale per la Fauna selvatica) e dell'ICRAM (Istituto Centrale per la Ricerca scientifica e tecnologica applicata al mare) attraverso la loro sostituzione con l'Istituto di ricerca per la protezione ambientale (IRPA). Le modalità di costituzione e funzionamento dell'ente di ricerca saranno definite con successivo decreto del ministro dell'ambiente di concerto con il ministro dell'economia, sentite le commissioni parlamentari competenti in materia ambientale.

Articolo 35
Semplificazione della
disciplina per
l'installazione degli
impianti all'interno
degli edifici

L'articolo 35 abroga l'art. 13 del dm 37/2008. Pertanto a decorrere dall'entrata in vigore del decreto legge non sarà più obbligatorio, nella stipula dei contratti di compravendita e di locazione, fornire all'acquirente o all'inquilino la documentazione relativa alla conformità degli impianti nell'edificio alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Articolo 38 impresa in un giorno

L'articolo 38 rimanda ad un successivo regolamento il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive e fornisce a tal fine una serie di indicazioni:

1. **Sportello unico:** deve rappresentare l'interlocutore unico in relazione a tutte le vicende amministrative connesse alle attività produttive;
2. **Avvio dell'attività di impresa:** immediatamente nei casi in cui sia sufficiente la presentazione della DIA;
3. **DIA:** al momento della presentazione della dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti previsti per la realizzazione dell'intervento, il SUAP rilascia una ricevuta che costituisce titolo autorizzatorio;
4. **Progetto in contrasto con strumento urbanistico:** è previsto un termine di **30 gg.** per il rigetto, la formulazione di osservazioni ostative, ovvero l'attivazione della conferenza di servizi, per la **conclusione certa del procedimento;**
5. **Mancato rilascio di pareri da parte delle p.a. competenti:** scaduto il termine concesso alle amministrazioni per pronunciarsi sulle questioni di loro competenza, l'**amministrazione procedente** conclude in ogni caso il procedimento prescindendo dal loro **avviso.**

La norma prevede inoltre che soggetti privati accreditati (**Agenzie per le imprese**) possano svolgere attività istruttorie anche in sostituzione dello sportello unico ai fini dell'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti per lo svolgimento delle attività di impresa, salvo il caso in cui sia richiesta un'attività discrezionale dell'amministrazione. Le agenzie rilasciano, in caso di esito positivo dell'istruttoria, una dichiarazione di conformità che costituisce titolo autorizzatorio per l'esercizio dell'attività di impresa. I requisiti e le modalità di accreditamento delle Agenzie, nonché le forme di vigilanza sul loro operato sono demandate a successivi regolamenti adottati su proposta del ministro dello sviluppo economico e del ministro per la semplificazione normativa.

Articolo 58 Ricognizione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

L'articolo 58 prevede che Regioni, Province, Comuni e altri enti locali individuino i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di loro competenza, non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e redigano i relativi *Piani delle Alienazioni immobiliari*.

L'inserimento nel piano delle alienazioni comporta la classificazione del bene come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Peraltro, la delibera del consiglio comunale di approvazione del piano costituisce variante urbanistica che in quanto relativa a singoli immobili non necessita di verifiche di conformità agli atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

La norma, inoltre, estende agli immobili inclusi nel piano di alienazione la procedura di "*valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione*" di cui all'art. 3 bis del d.l. 351/2001, che prevede la possibilità di locare o concedere beni statali a privati a titolo oneroso per un periodo massimo di 50 anni ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi.

Gli enti proprietari degli immobili possono comunque conferire i propri beni anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione ai sensi dell'art. 4 del d.l. 351/2001.