

ANCE

**ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COSTRUTTORI
EDILI**

PIANO CASA

BOZZA PER LA DISCUSSIONE

19 marzo 2009

Realizzare nuove abitazioni e recupero del patrimonio abitativo esistente attraverso:

Costituzione fondi immobiliari / strumenti finanziari immobiliari innovativi (pubblico/privato) articolato in SIN / SIL

Alienazioni alloggi pubblici

Promozione da parte di privati di interventi **anche** ai sensi della parte II, titolo III, capo III, d.lgs. 163/06

Agevolazioni a cooperative edilizie tra i soggetti destinatari degli interventi

Realizzazione di programmi integrati di edilizia sociale

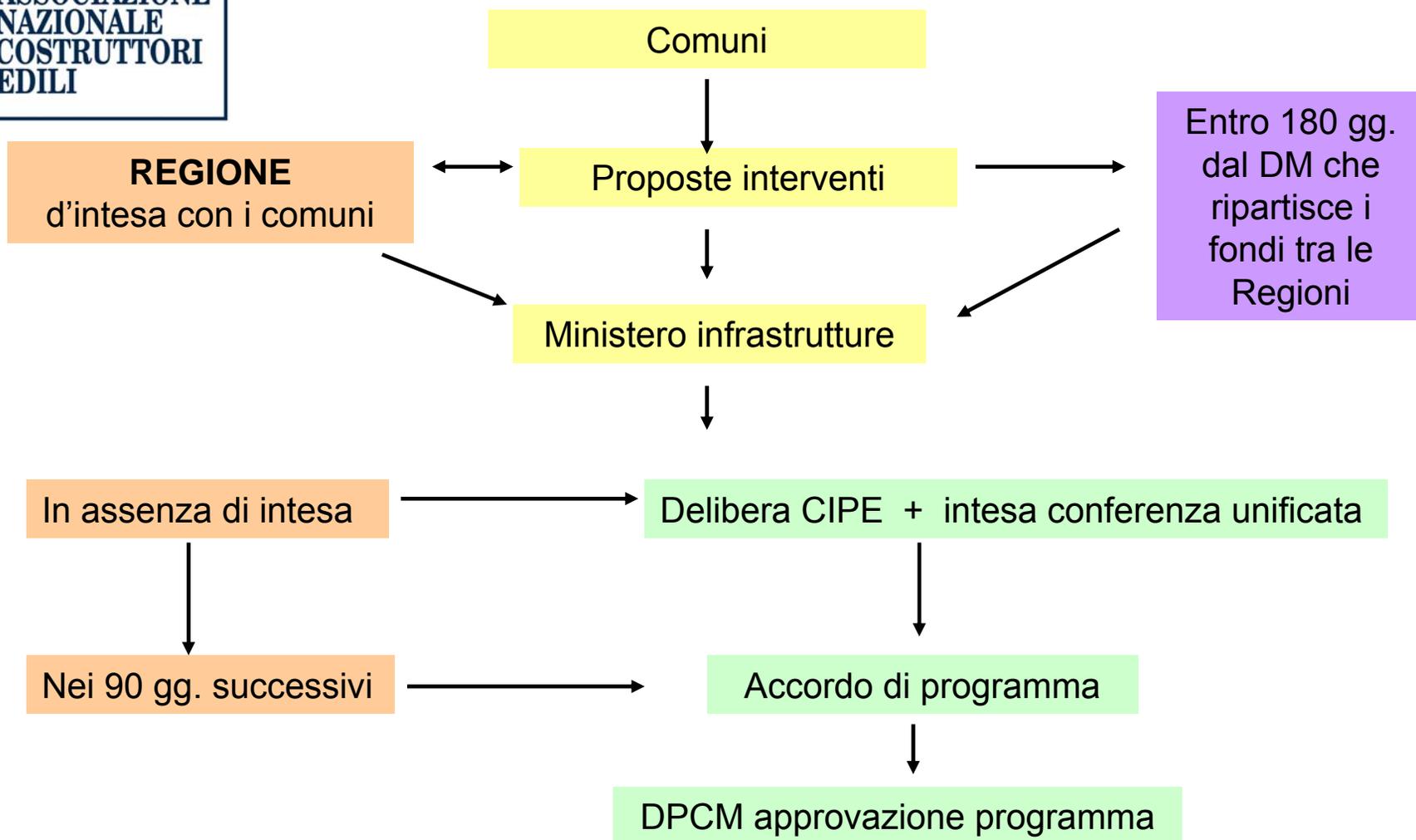
Imprese **obbligatoriamente** (o quasi) associate con altri soggetti (cooperative, finanza, ex IACP, ecc.)

Imprese edili + altri soggetti (promotori immobiliari, cooperative, ex IACP, finanza)

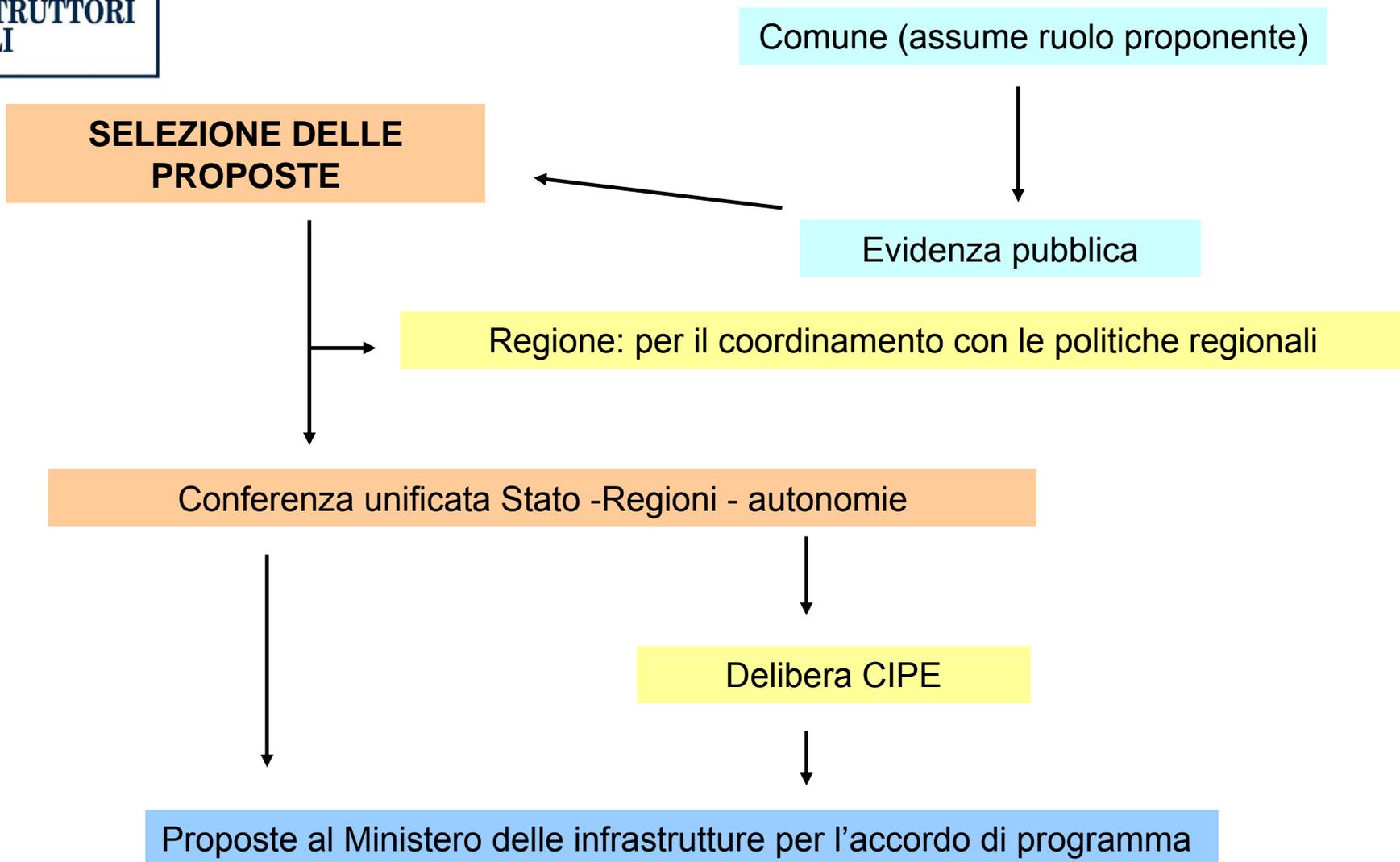
Comuni, ex IACP

Partecipazione delle imprese nel ruolo di appaltatori di committenza pubblico / privata

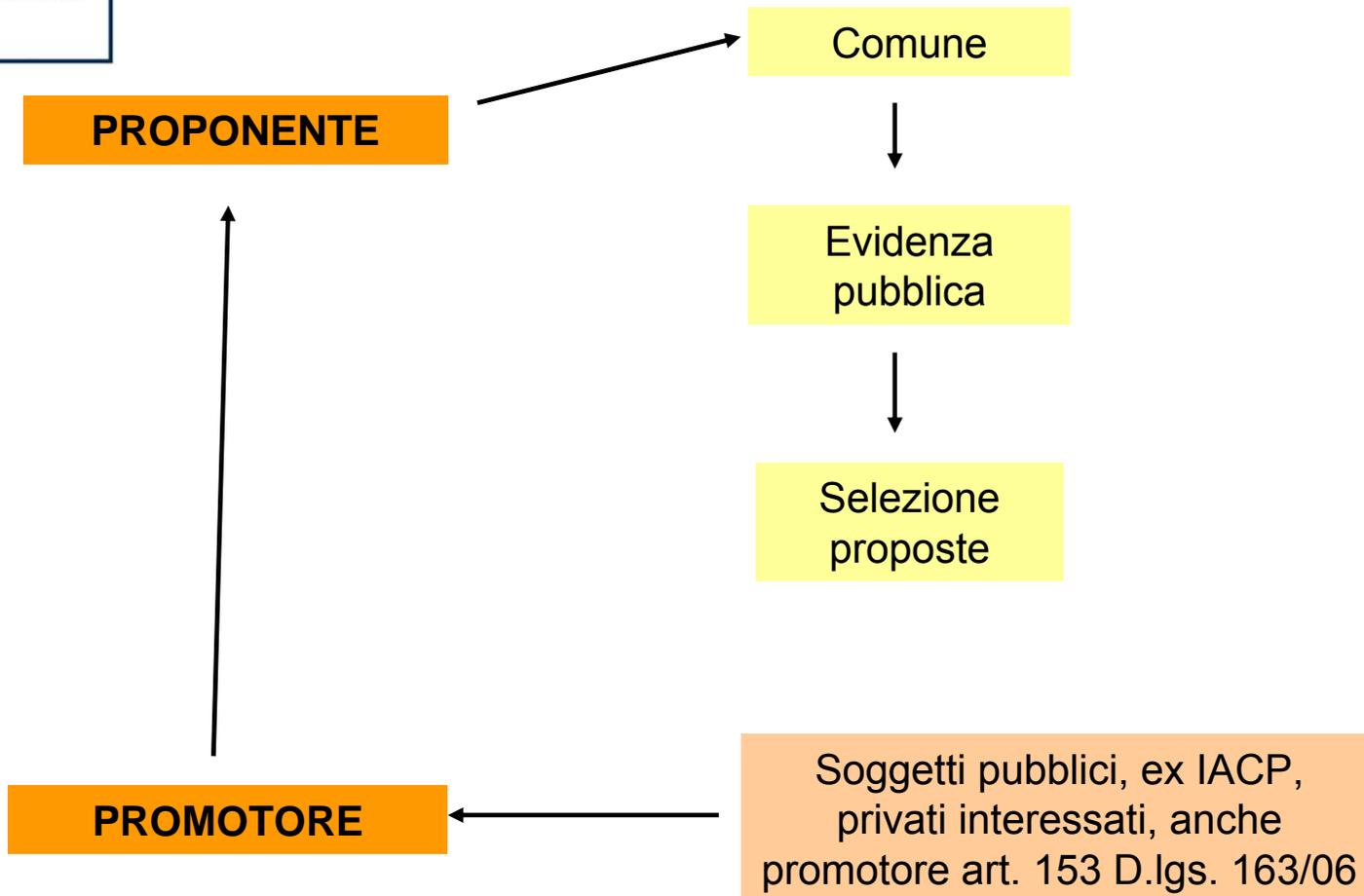
MODALITÀ AMMISSIONE DELLE PROPOSTE AL PIANO CASA (ART.11 DL 112/08 + DPCM)



ITER PROPOSTE
FINANZIATE – NON FINANZIATE (se inserite nel Piano Casa)



LE PROPOSTE: LIVELLO COMUNALE



CONFERENZA DI SERVIZI

Variante atti di
programmazione?



Promozione della conferenza
di servizi da parte del
proponente (Comune)



Richiesta al Ministero dichiarazione
interesse strategico nazionale
(Art. 81 DPR 616/77)

I criteri dell'art. 11:

- Migliorare e diversificare (anche tramite demolizioni / ricostruzioni) l'abitabilità nelle zone caratterizzate da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano
- Integrazione tipologica, elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza, sostenibilità ambientale ed energetica; risoluzione dei problemi di mobilità
- Incremento del patrimonio abitativo destinato prioritariamente a prima casa

Art. 11 comma 5:

a) trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo destinato alla locazione a canone agevolato, con la possibilità di prevedere come corrispettivo della cessione dei diritti edificatori in tutto o in parte la realizzazione di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore di categorie sociali svantaggiate, di cui al comma 2;

b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana;

c) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione e strumenti di incentivazione del mercato della locazione;

d) costituzione di fondi immobiliari di cui al comma 3, lettera a), con la possibilità di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione, al netto delle spese di gestione degli immobili.

I criteri del DPCM:

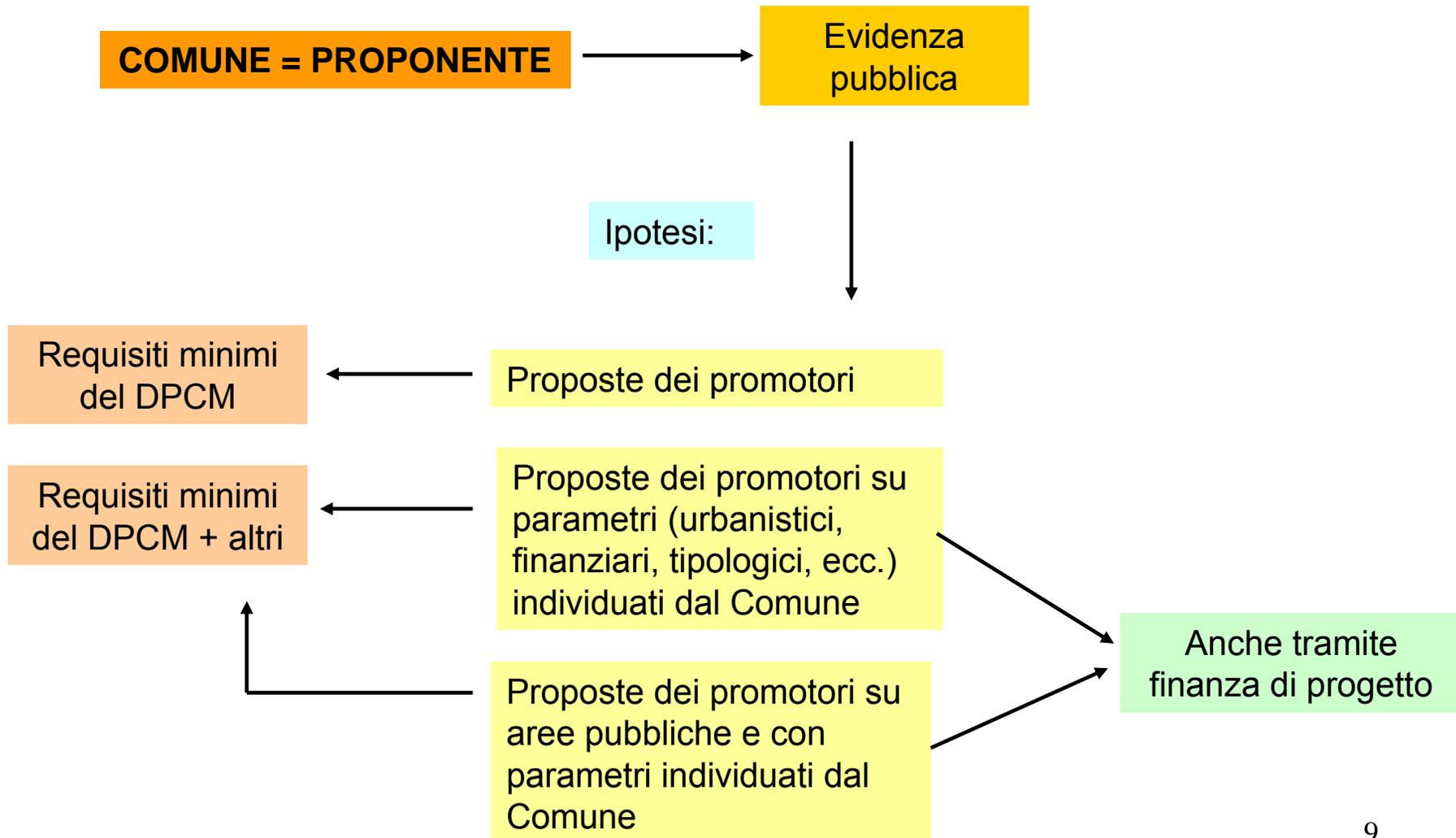
- Coerenza con la programmazione regionale delle politiche abitative (da verificare in sede accordo programma)

Ai fini dell'ammissione al contributo statale:

- Incidenza investimento privato su quello pubblico
- Coinvolgimento cooperative edilizie
- Incidenza alloggi a canone sostenibile sul totale alloggi
- Fattibilità urbanistica e tempi necessari per l'eventuale modifica di piano
- Efficienza energetica
- Salubrità, vivibilità e sicurezza alloggio
- Dimensione demografica del comune e rapporto con procedure esecutive di rilascio
- Provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale e degli oneri di costruzione

Ulteriori elementi migliorativi:

- Dimensione economica dell'intervento in relazione al numero complessivo di alloggi realizzati
- Alloggi a canone sostenibile (anche con patto di riscatto) rispetto al numero complessivo degli alloggi
- Tempi di realizzazione



OGGETTO DEL FINANZIAMENTO STATALE

Gli immobili realizzati:

- nell'ambito del sistema integrato nazionale e locale dei fondi immobiliari
- per l'incremento del patrimonio ERP
- per gli interventi di finanza di progetto
- da cooperative edilizie
- nei programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale
- nel DM 28 dicembre 2007 (edilizia sovvenzionata)

Contributo massimo del 30% del costo di costruzione con:

- possibilità di elevazione al 50% per gli alloggi destinati alla locazione per ≤ 25 anni a canone da definire con apposito DM
- copertura intero costo di intervento per l'edilizia sovvenzionata

REGIONE

Eventuali linee guida per assicurare la conformità delle proposte agli indirizzi della programmazione regionale delle politiche abitative

COMUNE
(associazioni di
Comuni)

Ipotesi A

Manifestazione di interesse (evidenza pubblica) a raccogliere proposte di intervento secondo i contenuti DPCM (in alternativa: iniziativa privata)

Ipotesi B

Procedura di evidenza pubblica nella quale il comune articola i requisiti richiesti per le proposte di intervento e le modalità di intervento

FORMA

finanza di progetto

attuatore

(con eventuale indicazione dei suoi requisiti, aggregazione di diversi soggetti, ecc.)

CONTENUTI

minimi obbligatori
previsti dall'art. 11
e dal DPCM

finanziari

(apporti di capitale privato / compartecipazione di altri soggetti, garanzie finanziarie / finanziamento pubblico)

oggetto

(tipologie alloggi con riferimento alle caratteristiche tecniche, superficie, forme di godimento, proprietà, locazione in varie forme)

- presenza di altre funzioni
- disponibilità aree → pubbliche → corrispettivi d'uso
→ private
↳ destinazione urbanistica (necessità di eventuale variante ecc.)
- localizzazione urbanistica
- fattibilità (vincoli, tempi)
- sostenibilità ambientale → intero programma
→ singoli immobili
- qualità progettuale
- interconnessione con le reti (ed eventuali opere da realizzare)
- dimensione del programma rispetto al contesto territoriale
- disagio abitativo

- gli alloggi oggetto di finanziamento sono locati per almeno 25 anni a canone da definire
- gli alloggi con patto di futura vendita sono in locazione per almeno 10 anni
- la vendita dopo 25 anni avverrà a condizioni economiche predeterminate
- destinatari degli alloggi: le categorie indicate nell'art. 11 (solo per la parte oggetto di finanziamento pubblico salvo ulteriori indicazioni dell'ente locale)
- caratteristiche alloggi: sostenibilità ambientale/energetica

LOCAZIONE

Canone sostenibile
25 anni canone da definire (DM)
patto di futura vendita + locazione minimo 10 anni

Offerta in prelazione agli inquilini
(prezzo rivalutato su base fissa)

collettiva
individuale

Acquisto Comune /ex IACP