

ARTICOLO 11

PIANO CASA

Il Piano casa varato dal Governo con l'art. 11 del decreto legge 112/08 è stato confermato, con alcune modifiche, nella legge di conversione approvata dal Parlamento.

Il provvedimento è indirizzato a riattivare, nel medio termine, un'offerta di alloggi in proprietà e in locazione destinati alle fasce sociali che non riescono ad accedere al libero mercato attraverso un'articolata manovra fondata in prevalenza su programmi integrati di intervento destinati ad operare non solo nel settore dell'abitazione, ma anche nell'ambito delle infrastrutture e della mobilità con proposte che potranno interessare un ambito territoriale di area vasta (comma 11).

La valutazione complessiva degli effetti che si avranno sul settore delle costruzioni e delle trasformazioni urbane potrà però essere fatta solo dopo la verifica di quelli che saranno i contenuti del successivo Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri con il quale si darà compiuta attuazione alle indicazioni dell'art. 11.

Infatti l'art. 11 individua sostanzialmente dei principi, delle regole procedurali di base e delle risorse attraverso cui articolare poi il vero e proprio Piano casa che non si configura come un'iniziativa straordinaria, ma come una modalità destinata ad operare a regime per la realizzazione di alloggi per le fasce sociali deboli.

Per altro è opportuno evidenziare, sin da questa premessa, che il Piano casa se da un lato prevede, per il momento, un finanziamento pubblico a valere su risorse già disponibili quantificabili tra 650 e 800 milioni di euro, cifra decisamente insufficiente a garantire un'efficace azione per le politiche abitative, dall'altro in più parti richiama espressamente l'intervento e l'apporto dei privati anche attraverso il ricorso a strumenti finanziari innovativi o esistenti (fondi immobiliari).

Il ruolo dei privati sarà quindi fondamentale per assicurare il successo dell'iniziativa a condizione però che nel Decreto attuativo e in tutti i successivi provvedimenti amministrativi si possano realizzare le condizioni di economicità per il loro intervento.

Modalità attuative

Entro 60 gg. dall'entrata in vigore della legge di conversione (e non più del decreto legge come previsto in precedenza) con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri saranno approvate le linee operative per l'attuazione del Piano casa. Il decreto necessita però di una delibera approvativa del CIPE sentita la Conferenza unificata.

In tale decreto dovranno essere determinati gli ulteriori termini per la presentazione delle proposte, le modalità, gli ambiti territoriali ecc.

In sede di attuazione dei programmi (comma 8) saranno appositamente disciplinate le modalità e i termini per la verifica periodica delle fasi di realizzazione e si potranno conseguentemente disporre lo spostamento delle risorse finanziarie pubbliche.

Strumenti

I commi 3 e 5 prevedono la formazione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale e di programmi di riqualificazione, nonché altre forme di intervento promosse da soggetti privati che potrebbero configurarsi anche come singoli interventi (comma 3 lett. c).

Le proposte dovranno avere caratteristiche di sostenibilità ambientale e energetica, vivibilità, salubrità, sicurezza, anche attraverso la soluzione di problemi di mobilità (in particolare per i programmi integrati e di riqualificazione urbana) nonché attraverso interventi di sostituzione edilizia.

Procedure

Il decreto, per l'attuazione del Piano, individua (commi 4 e 9) due distinte procedure che potranno essere alternativamente impiegate.

Il comma 4 prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stipuli appositi accordi di programma approvati con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa Delibera CIPE d'intesa con la Conferenza unificata.

Se gli accordi di programma non riusciranno a conseguire l'intesa nell'ambito della Conferenza unificata nei 90 gg. successivi potranno comunque essere approvati nell'ambito del Decreto presidenziale.

Per la loro attuazione si provvederà con l'applicazione dell'art. 81 del DPR 616/77 (in caso di mancata intesa in sede regionale sul programma di intervento e il Consiglio di Ministri ritenga necessario procedere in difformità dagli strumenti urbanistici si provvederà sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali con Decreto del Presidente della Repubblica previa delibera del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro delle infrastrutture).

In alternativa l'attuazione del Piano potrà essere oggetto di approvazione ai sensi della parte II, titolo III del Capo IV del D.Lgs. 163/06 (infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi).

Le aree

Il comma 5, individua una serie di modalità per reperire le aree/immobili da recuperare oggetto degli interventi del piano che potranno essere individuate nel:

- trasferimento dei diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi
- incrementi premiali dei diritti edificatori
- incentivi fiscali di livello comunale
- interventi sugli oneri di costruzione
- cessione in tutto o in parte dei diritti edificatori a fronte della realizzazione di unità abitative destinate alla locazione a canone agevolato o alla proprietà

L'Agenzia del demanio, in base ad accordi locali, potrà destinare all'attuazione del Piano una quota dei propri immobili (aree/edifici) ovvero di quelli non più in uso da parte del Ministero della difesa, previi specifici accordi.

Soggetti attuatori

L'art. 11 indica, quali soggetti attuatori del Piano, soggetti pubblici e privati in genere che potranno organizzarsi nella forma societaria che riterranno più opportuna anche aggregando soggetti di diversa provenienza salvo ulteriori indicazioni che potranno essere previste dal futuro DPCM di cui al comma 1.

Quanto alle procedure di selezione delle proposte i commi 3 lett. c) e 5, dell'art. 11 rinviano alle procedure della finanza di progetto (D.Lgs. 163/06) ovvero ad altre procedure, presumibilmente di evidenza pubblica, che saranno individuate a livello locale.

Beneficiari

Gli alloggi realizzati nell'ambito del Piano casa saranno destinati prioritariamente quale prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito (da definire il limite)
- b) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate
- c) studenti fuori sede
- d) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio
- e) soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge 9/07 (sfrattati il cui reddito annuo sia < 27 mila/€, nuclei familiari con > 65 anni, con malati terminali o invalidi > 66%, con figli a carico)
- f) immigrati regolati residenti da almeno 10 anni o 5 nella medesima regione.

Gli alloggi destinati alla proprietà/assegnazione non potranno essere alienati prima di 10 anni dall'acquisto.

Il quadro delle risorse pubbliche

Le risorse individuate per l'attuazione del Piano casa (comma 10) sono quantificabili in misura variabile poiché si è fatto riferimento anche ai finanziamenti non impegnati alla data del 31 dicembre 2007 ed assegnati ad altri programmi di edilizia residenziale.

Le risorse indicate sono quelle conseguenti al richiamo dell'art. 41 del decreto legge 159/07 pari a **100 milioni** e dell'art. 1 comma 1154 della legge 296/06 pari a **60 milioni**. Su queste ultime graverebbe un vincolo di destinazione per l'edilizia sovvenzionata previsto per legge. A queste si aggiungono quelle dell'art. 21 del decreto legge 159/07 pari a **550 milioni** (già ripartite tra le regioni e assegnate alle proposte di intervento indicate nei piani regionali con il decreto ministeriale del 28 dicembre 2007 che viene di fatto revocato). Infine i fondi dell'art. 21 bis del decreto legge 159/07 di **difficile individuazione poiché richiamano i fondi non ancora impegnati alla data del 31 dicembre 2007** destinati alla realizzazione dei programmi per la realizzazione di alloggi per i dipendenti pubblici impegnati nella lotta alla criminalità (art. 18 della legge 203/91).

Il comma 3 indica per il finanziamento del Piano casa anche le **risorse derivanti dai programmi di alienazione degli immobili residenziali pubblici**.

ARTICOLO 13

MISURE PER VALORIZZARE IL PATRIMONIO RESIDENZIALE PUBBLICO E INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE E LO SVILUPPO ACONOMICO

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 di tali 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 non moroso, al coniuge, al convivente, nonché ai figli, purchè i soggetti interessati non siano proprietari di un'altra abitazione;
- 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.

In sede di conversione del decreto legge è stato, peraltro, inserito nell'articolo 13 un successivo comma 3-bis, con il quale viene istituito un fondo speciale di garanzia per favorire l'acquisto della prima casa da parte delle coppie e dei nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori, con priorità per quelli i cui componenti non risultano occupati con un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Tale fondo avrà una dotazione pari a 4 milioni di euro per il 2008 e 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009 e 2010.

La definizione delle modalità operative del Fondo è demandata ad un successivo decreto del ministero della Gioventù, di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze.

Viene inoltre previsto, al comma 3-ter, che gli alloggi realizzati ai sensi della legge n. 640 del 1954 - provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane – i quali non siano stati trasferiti ai Comuni alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, possono essere ceduti in proprietà agli aventi diritto secondo le disposizioni della legge n. 560 del 1993 - norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica – senza, peraltro, adottare i criteri e requisiti imposti dalla legge 640/1954.

Tra le novità introdotte in sede di conversione del decreto legge si segnala anche l'istituzione, presso il ministero dell'Economia e delle Finanze, di un Fondo per la tutela dell'ambiente e la promozione dello sviluppo del territorio, con una dotazioni pari a 60 milioni di euro per l'anno 2009 e 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2010 e 2011.

Il fondo è finalizzato essenzialmente a sovvenzionare interventi realizzati dagli enti destinatari nei rispettivi territori per il risanamento e il recupero dell'ambiente e dello sviluppo economico dei territori stessi.

La ripartizione delle risorse e l'individuazione degli enti beneficiari è affidata ad un successivo decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze, emanato previo atto di indirizzo delle commissioni parlamentari competenti per i profili finanziari.

ARTICOLO 14 BIS

INFRASTRUTTURE MILITARI

L'articolo 14 bis, introdotto in sede di conversione in legge, reca alcune disposizioni in materia di dismissione e valorizzazione delle infrastrutture militari.

Interventi

Dismissioni

Viene modificato in più parti il comma 13 ter dell'art. 27 del decreto legge 269/2003, che aveva demandato al Ministero della Difesa, di concerto con l'Agenzia del demanio e del Ministero dell'economia, l'individuazione dei beni immobili non più utili ai fini istituzionali, da dismettere e consegnare all'Agenzia medesima.

Viene differito al 31 dicembre 2008, il termine, originariamente fissato al 31 ottobre 2008, per l'individuazione da parte del Ministero della Difesa degli immobili non più utilizzati da dismettere, immobili che, peraltro, dovranno essere consegnati all'Agenzia del demanio solo dopo che saranno completate le procedure di riallocazione del patrimonio infrastrutturale in uso, e non più entro il 31 dicembre 2008 come previsto in precedenza.

Viene, inoltre, modificato il comma *13 ter 2* del decreto legge 269/2003, che nel definire le modalità per la riallocazione, prevede che questa possa avere luogo sia mediante la trasformazione e la riqualificazione di immobili militari, sia tramite nuove costruzioni, da realizzarsi anche attraverso accordi o procedure negoziate con enti territoriali promosse dal Ministero della Difesa, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.

In particolare, a seguito delle modifiche viene prevista la possibilità di concludere accordi o procedure negoziate anche con società a partecipazioni pubbliche e soggetti privati e non più solo con enti territoriali.

Risorse

Vengono istituiti, nello stato di previsione del Ministero della Difesa, un fondo in conto capitale e un fondo di parte corrente destinati al finanziamento del programma di riallocazione del patrimonio infrastrutturale, nonché alle esigenze di funzionamento, ammodernamento e manutenzione dei mezzi delle Forze armate, inclusa l'Arma dei carabinieri. Le dotazioni di tali fondi sono determinate dalla legge finanziaria.

Il fondo in conto capitale è alimentato anche con proventi derivanti dalle attività di valorizzazione effettuate dall'Agenzia del demanio con riguardo alle infrastrutture militari del Ministero della difesa ancora in uso.

Al fondo di parte corrente, invece, affluiscono i proventi derivanti dalle alienazioni dei materiali fuori uso della Difesa, individuati nell'ambito delle pianificazioni di ammodernamento connesse al nuovo modello organizzativo delle Forze armate.

Alla ripartizione dei predetti fondi si provvede mediante uno o più decreti del Ministro della difesa, da comunicare, anche con evidenze informatiche, al Ministero dell'economia e delle finanze.

Permute e Valorizzazioni

L'articolo 14 *bis*, al comma 2, modifica l'articolo 3, comma 15-*ter* del decreto legge 351/2001 in materia di permuta di beni immobili di proprietà dello Stato mantenuti in uso al Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

In particolare, viene previsto che tali immobili possano essere oggetto di permuta anche di beni e servizi e, peraltro, non più solo con enti territoriali, ma anche con società a partecipazione pubblica e soggetti privati. A seguito delle modifiche apportate, le procedure di permuta sono effettuate direttamente dal Ministero della difesa e non più dall'Agenzia del demanio.

Viene, inoltre, demandata ad un ulteriore decreto del Ministero della Difesa, sentita l'Agenzia del demanio, l'individuazione di ulteriori beni immobili militari da alienare rispetto a quelli non più utili ai fini istituzionali ricompresi negli elenchi di cui all'art. 27, comma 13-*ter*, del citato decreto legge n. 269 del 2003.

Procedure

Le alienazioni e le permute dei beni individuati possono essere effettuate a trattativa privata, qualora il valore del singolo bene sia inferiore a 400.000 euro.

Le operazioni di vendita, permuta, valorizzazione e gestione di questi beni saranno effettuate direttamente dal Ministero della Difesa, eventualmente col supporto tecnico-operativo di una società pubblica o a partecipazione pubblica del settore immobiliare avente particolare qualificazione professionale ed esperienza commerciale.

La determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta avviene mediante decreto ministeriale, previo parere di congruità emesso da una commissione appositamente nominata dal Ministro della Difesa.

I contratti di trasferimento di ciascun bene, inoltre, devono essere oggetto di approvazione da parte del Ministero della Difesa, che la potrà negare qualora ricorrano sopravvenute esigenze di carattere istituzionale del ministero stesso.

I proventi derivanti dalle procedure di valorizzazione possono essere destinati, con DPCM, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro della Difesa, al soddisfacimento delle esigenze funzionali del Ministero della difesa, previa verifica della compatibilità finanziaria e dedotta la quota che può essere destinata agli enti territoriali interessati.

Il Ministero della Difesa è inoltre tenuto a comunicare l'elenco degli immobili oggetto di alienazione o permuta, unitamente alle schede descrittive degli stessi, al Ministero per i beni e le attività culturali, il quale si pronuncia, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla ricezione della comunicazione, in ordine alla verifica dell'interesse storico-artistico.

Per i beni riconosciuti di interesse storico-artistico, l'accertamento della relativa condizione costituisce dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004). Viene inoltre previsto che le approvazioni e le autorizzazioni relative a tali immobili, previste dal Codice, siano rilasciate o negate entro 90 giorni dalla ricezione della istanza.

ARTICOLO 38

IMPRESA IN UN GIORNO

L'articolo 38 detta norme volte a semplificare le procedure per l'avvio e lo svolgimento delle attività imprenditoriali, demandando ad un successivo regolamento, per il quale peraltro non è previsto alcun termine, il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/1998.

In particolare, il regolamento, adottato su proposta del ministero dello Sviluppo economico e del ministro per la Semplificazione normativa, sentita la Conferenza Unificata, dovrà tenere conto dei seguenti principi e criteri:

1. **Sportello unico:** deve rappresentare l'interlocutore unico in relazione a tutte le vicende amministrative connesse alle attività produttive e fornire una risposta unica e tempestiva;
2. **Coordinamento:** viene assicurato il collegamento anche per via telematica tra le attività relative alla costituzione dell'impresa e le vicende amministrative riguardanti l'attività produttiva;
3. **Avvio dell'attività di impresa:** immediatamente nei casi in cui sia sufficiente la presentazione della DIA;
4. **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, con la possibilità per il privato in caso di diniego di ricorrere alla conferenza di servizi;
5. **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;**
6. **Mancato rilascio di pareri da parte delle p.a. competenti:** in caso di mancato ricorso alla conferenza di servizi 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, previo parere della Conferenza Unificata.

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, predisponendo appositi elenchi, 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 e Valorizzazioni immobiliari*.

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

In particolare, 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 eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

È invece richiesta la verifica di conformità, che deve avvenire entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, per le varianti che interessano terreni agricoli, ovvero nei casi in cui comportano variazioni volumetriche superiori al 10%. Tale ultima disposizione è stata, peraltro, inserita in sede di conversione del decreto legge.

Contro l'iscrizione dei beni negli elenchi il privato può proporre ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione.

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.