

➤ **IL PIANO CASA DEL GOVERNO: firmata l'Intesa Stato-Regioni il 1 Aprile 2009**

Per favorire il rilancio dell'economia, rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurali dell'attività edilizia, lo Stato, le Regioni e le Autonomie Locali hanno definito il 31 marzo 2009 un accordo, ratificato dalla conferenza stato regioni e dal consiglio dei ministri riunitesi entrambi il primo aprile 2009.

**Questi i punti principali dell'Intesa, CHE HANNO PORTATO POI CIASCUNA REGIONE A DELIBERARE UNA PROPRIA LEGGE REGIONALE IN MATERIA:**

**- Le Regioni si impegnano ad approvare entro e non oltre 90 giorni proprie leggi per realizzare i seguenti obiettivi:**

a) regolamentare interventi — che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni — al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;

b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;

c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale. Tali interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta.

Le leggi regionali possono individuare gli ambiti nei quali gli interventi di cui alle lettere a) e b) sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico, nonché gli ambiti nei quali i medesimi interventi sono favoriti con opportune incentivazioni e premialità finalizzate alla riqualificazione di aree urbane degradate.

La disciplina introdotta dalle leggi regionali avrà validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole Regioni. In caso di mancata approvazione delle leggi regionali nel termine stabilito, il Governo e il Presidente della Giunta regionale interessata, congiuntamente, determinano le modalità procedurali idonee ad attuare compiutamente l'accordo, anche ai sensi dell'art. 8, comma 1, della legge n. 131/2003.

Entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, il Governo emanerà un decreto-legge i cui contenuti saranno concordati con le Regioni e il sistema delle autonomie con l'obiettivo precipuo di semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato, al fine di rendere più rapida ed efficace l'azione amministrativa di disciplina dell'attività edilizia.

Il Governo e le Regioni ribadiscono la necessità assoluta del pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro, anche per gli aspetti previdenziali e assistenziali e di sicurezza nei cantieri e la necessità di mettere a punto una procedura che garantisca trasparenza come, per esempio, quella utilizzata per lo sgravio Irpef del 36%.

Il Governo si impegna, inoltre, confermando integralmente gli impegni assunti con l'Accordo sottoscritto con le Regioni in merito al sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, ad avviare congiuntamente con le Regioni e le autonomie locali uno studio di fattibilità per un nuovo piano casa che individui, in aggiunta alle risorse dell'Accordo sopra indicato, e compatibilmente con le condizioni

di finanza pubblica, risorse pubbliche e private per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie o particolari categorie, che si trovano nella condizione di più alto disagio sociale e che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione.

Viene fatta salva ogni prerogativa costituzionale delle Regioni a statuto speciale e delle province autonome.

**Ogni Regione dunque, a seguito dell'Intesa sopraccitata, hanno emanato proprie Leggi Regionali. Le Leggi Regionali si ispirano al Decreto del Governo, ma TUTTE PERMETTONO AI COMUNI DI DECIDERE L'ESCLUSIONE DELL'APPLICAZIONE DAL PROPRIO TERRITORIO COMUNALE. QUINDI SIA LA LEGGE STATALE SUL PIANO CASA SIA TUTTE LE LEGGI REGIONALI SONO FEDERALISTE IN SENSO PIENO.**

- **IL PIANO CASA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL GOVERNO, firmato il 21 luglio 2009: Mantenuto un altro impegno elettorale con i cittadini**

“Con la firma del decreto da parte del presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, IL 21 LUGLIO 2009, si conclude l'iter procedurale per il concreto avvio del Piano Casa, che si prefigge l'obiettivo di realizzare centomila alloggi in 5 anni”. La firma al decreto presidenziale fa seguito al parere favorevole sul Piano espresso dalla Conferenza unificata Stato-Regioni e dal Cipe.

**Il Piano prevede interventi diversificati a seconda delle categorie interessate, disponibilità di finanziamenti pubblici e privati da utilizzare con procedure snelle, incentivi e agevolazioni fiscali.**

**Gli alloggi saranno destinati sia in proprietà quali prima casa, sia in locazione a canone sostenibile e a canone sociale.**

**Beneficiari del Piano Casa sono nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie, anziani in condizioni sociali svantaggiate, studenti fuori sede, sfrattati, immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni in Italia o da 5 nella stessa Regione.**

“Il governo - dichiara il ministro Matteoli - ha mantenuto un altro impegno del programma elettorale. Parte così la realizzazione di un ambizioso Piano di alloggi che avrà positive ripercussioni sociali e che amplierà l'offerta di lavoro nel settore delle imprese edilizie su tutto il territorio del Paese. Inizialmente si prevede un intervento di 200 milioni di euro che diventeranno 550 milioni con prossimi stanziamenti. Il Piano consiste in un insieme di interventi di edilizia residenziale pubblica, project financing, agevolazioni alle cooperative edilizie e un sistema integrato di fondi immobiliari, cui è devoluto uno stanziamento di 150 milioni di euro, che a regime si stima attrarrà investimenti per 3 miliardi di euro. Il tutto da attivare con la collaborazione anche finanziaria di Regioni ed Enti locali. Tra l'altro - conclude - è prevista la valorizzazione di aree demaniali con la loro riqualificazione urbana”.

## ➤ LE LEGGI REGIONALI:

Come detto sopra, ogni Regione ha legiferato sul Piano Casa una propria Legge Regionale. I principi ispiratori sono indubbiamente quelli dettati dal Governo, tuttavia le singole Leggi regionali sono diverse da Regione a Regione. Alcune Regioni hanno consentito maggiori possibilità ai Comuni di applicare con D.I.A. ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e cambi di destinazioni d'uso, mentre altre Regioni sono state più restrittive, puntando maggiormente l'attenzione sul risparmio energetico, sugli ampliamenti dei piccoli edifici residenziali ma escludendo tutti i tessuti storici di pregio. Tutte le Regioni hanno applicato le agevolazioni per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, un tema importante per i cittadini.

---

### \*\*\* Definizione di alloggio sociale

L'alloggio sociale è una casa data in locazione permanente. La funzione che svolge l'"alloggio sociale" è di interesse generale nella salvaguardia della coesione sociale, per ridurre il disagio abitativo di persone e famiglie in condizione svantaggiata, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Rientrano nella definizione di alloggio sociale, quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi sulla base di modalità stabilite dalle norme regionali. Spetta alle regioni - di concerto con le Anci regionali - definire i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale e il canone di locazione. Quest'ultimo deve tener conto delle capacità economiche, della composizione del nucleo familiare e delle caratteristiche dell'alloggio. L'alloggio sociale, infine, deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

Alessandra Tabacco