



Roma, 30 giugno 2008

A tutte le Strutture
SUNIA/CGIL

Loro sedi

Oggetto: i contenuti di politica abitativa nel decreto 112/08

Carissime e carissimi

nel corso del 2007 la CGIL, con il SUNIA, CISL, UIL e le altre parti sociali, avevano acquisito l'istituzione di un tavolo di concertazione sulle politiche abitative. In quella sede avevano concordato con il precedente Governo un concreto programma di impegni:

- 550 milioni di euro per l'emergenza abitativa.
- La riduzione di una quota importante dell'ICI.
- Le agevolazioni fiscali per l'affitto agli inquilini e proprietari.
- Il rifinanziamento del Fondo sociale.
- Il sostegno agli interventi di ristrutturazione e per il risparmio e l'efficienza energetica.
- Una pausa sulla dismissione del patrimonio abitativo pubblico.
- L'impegno al finanziamento di un piano casa per il rilancio dell'edilizia pubblica e dell'edilizia convenzionata in affitto.

L'attuale governo, non solo ha ritenuto di non convocare il tavolo, ma, con il Decreto 112/08, sta facendo carta straccia di quegli impegni.

- I 550 milioni per l'emergenza sono stati dirottati per un indefinito piano casa.
- L'esenzione dell'ICI, se positiva per l'edilizia pubblica, nessuno la considerava una priorità.

- Niente è previsto per il sostegno sociale all'affitto.
- Riprende il programma di svendita del patrimonio pubblico.
- Nessuna iniziativa viene presa per le ristrutturazioni ed il risparmio ed efficienza energetica.
- Incerto lo sviluppo di case in affitto a canoni accessibili.
- I nuovi sistemi di finanziamento per l'edilizia abitativa si prestano a rischiosissime operazioni speculative dentro e fuori le nostre città.

Tutto questo per la CGIL ed il SUNIA è inaccettabile tanto nel metodo quanto nel merito. Per questo riteniamo necessario sostenere l'iniziativa di auto convocazione del tavolo di concertazione. Al riguardo vi invitiamo a promuovere tutte le necessarie iniziative tese al sostegno delle proposte concordate unitariamente dalle parti sociali.

Cordiali saluti

p. Il SUNIA
Luigi Pallotta

p. la CGIL
Paola Agnello Modica

NOTA SUL DL 112/2008

La Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno 2008 suppl. ordin. n. 152 ha pubblicato il Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 'Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria "

Il provvedimento, trattandosi di decreto legge, è in vigore dal 25 giugno ed è soggetto alla conversione in legge parlamentare che dovrà intervenire entro il 24 agosto 2008. In allegato forniamo uno stralcio delle norme contenute nel decreto di nostro più specifico interesse a partire dal piano casa.

Illustriamo di seguito i contenuti salienti della manovra con un commento e considerazioni sui punti di interesse del nostro settore.

PIANO CASA

L'articolo 11 del decreto legge (Piano casa) si articola sui seguenti contenuti :

Finalità generale

Superare in maniera organica e strutturale il disagio sociale e il degrado urbano derivante dai fenomeni di alta tensione abitativa.

Adozione

Cipe, su proposta Ministro Infrastrutture previa intesa con la conferenza unificata.

Termini

60 giorni dalla data di entrata in vigore del Dl (è cioè il giorno successivo dalla pubblicazione in GU) per il ministro per inviare la proposta di piano alla Conferenza.

Finalità specifica

Incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale da realizzarsi col coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per le seguenti categorie sociali svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 legge 9 del 2007;
- g) immigrati regolari.

Considerazioni -

Il riferimento all'incremento del patrimonio sembra rivolto sia alla proprietà che all'affitto anche se l'accento posto sulle categorie di disagio per essere "svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione" dovrebbe logicamente comportare l'ovvia conseguenza di una specifica e precipua finalizzazione del piano alla locazione in sovvenzionata o comunque a livello di canoni calmierati.

Spicca peraltro la generica ampiezza delle categorie individuate, ma ovviamente per i requisiti e le condizioni occorre attendere il piano ovvero gli specifici programmi. In particolare si individua al punto e) una ampia categoria di sfrattati che non coincide con quella, punto f, della legge 9 e che non esclude a priori le morosità. L'affermazione di principio circa il coinvolgimento di capitali pubblici e privati appare generica, mentre il richiamo a una priorità alla prima casa appare frutto di equivoco trattandosi di interventi rivolti a categorie non solo disagiate ma prive di abitazione, per cui un concetto prettamente fiscale come quello di prima casa appare fuorviante e improprio sia perchè si dovrebbe parlare in prevalenza di locazione sia perchè l'uso del termine priorità sembrerebbe ritenere concepibili in tale ambito anche interventi non finalizzati alla prima casa, il che appare incomprensibile e contraddittorio.

Oggetto

Realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

Considerazioni

La norma sembra preludere a criteri di censimento e monitoraggio del fabbisogno da indicare nel programma e non si capisce come questo dato possa offrire al programmatore.

Articolazione dei possibili interventi

- Costituzione di fondi immobiliari
- Incremento del patrimonio abitativo di edilizia sociale con le risorse derivanti dall'alienazione
- Interventi privati Dlgs 163/2006 ,che è il codice degli appalti e la parte II titolo III capo III riguarda i contratti pubblici
- cooperative edilizie tra soggetti destinatari
- programmi integrati di edilizia sociale.

Considerazioni -

L'articolazione dei possibili interventi è in realtà un insieme di indicazioni che in parte si riferiscono al tipo di intervento, in parte ai soggetti, in parte alle modalità di raccolta delle possibili risorse. Infatti si va dalla prospettata costituzione di fondi ,alla promozione di strumenti finanziari innovativi articolati in un sistema nazionale e locale con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, alle risorse da piani di alienazione, e dato che si parla in questo caso di incremento, il saldo di edilizia sociale, in locazione aggiungiamo noi, dovrebbe essere alla fine attivo. Si parla infine di uno strumento cooperativo dei diretti destinatari interessati che dovrebbe beneficiare di agevolazioni, con l'aggiunta non chiara " di agevolazioni anche amministrative". In sostanza la strumentazione sembra riecheggiare la tripartizione tra interventi in edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata con l'aggiunta dei fondi che non si capisce chi e in che modo dovrebbe costituire. Quanto al richiamo alla normativa sui contratti pubblici non si capisce come la stessa potrebbe costituire un canale di intervento privato.

Programmi integrati di promozione di edilizia sociale

Costituisce il punto e) del piano nazionale che secondo la norma dovrebbe, secondo l'assunto del comma 5, dovrebbe

- superare i fenomeni di disagio abitativo e di degrado urbano;
- promuovere la partecipazione di soggetti pubblici e privati, con principale intervento finanziario privato;
- prevedere la stipula di accordi di programma ,promossi dal Ministero, per interventi con 60% di alloggi in locazione convenzionata e sovvenzionata le cui modalità attuative prevedano:

- a)trasferimento di diritti edificatori contro la realizzazione di alloggi a canone agevolato o da alienare in favore delle categorie svantaggiate;
- b)Incrementi di diritti edificatori premiali contro l'obbligo dotazione di servizi,spazi e miglioramento della qualità dei quartieri;
- c)riduzione fiscale comunale (Ici) e oneri di costruzione e incentivazioni al mercato delle locazioni;
- d)costituzione fondi immobiliari.

Nell'attuazione dei programmi sono disciplinati i termini di verifica periodica della localizzazione e la possibilità di riallocazione delle risorse in caso di ritardi.

Considerazioni

La norma appare una sintesi generica di quanto indicato anche dalla finanziaria 2008 in materia di strumenti urbanistici a sostegno di un possibile sviluppo dell'edilizia sociale , si richiamano in particolare i seguenti commi dell'articolo 1 della legge 244/07 ,completamente ignorati dall'attuale provvedimento.

CESSIONE GRATUITA AREE? 258. Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.?

AUMENTO VOLUMETRIA PREMIALE? 259. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 259.

Stessa considerazione può svolgersi per il seguente comma, sempre della finanziaria 2008, quello delle

RESIDENZE DI INTERESSE GENERALE DESTINATE ALLA LOCAZIONE? . Al fine di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa a canone sostenibile, si considerano «residenze d'interesse generale destinate alla locazione» i fabbricati situati nei comuni ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, composti da case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni.?? 292. Le residenze di cui al comma 291 costituiscono servizio economico di interesse generale, ai fini dell'applicazione dell'articolo 86, paragrafo 2, del Trattato istitutivo della Comunità europea, e sono ricomprese nella definizione di alloggio sociale di cui all'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9.?? 293. Per i fini previsti dai commi 291 e 292 è istituito, a decorrere dall'anno

2008, un fondo con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008, 2009 e 2010.

Appare infine abbastanza fumosa la parte sulla costituzione di fondi pubblico-privati con la possibilità di conferimento al fondo dei canoni di locazione. E' previsto un vincolo di inalienabilità nel tempo di 10 anni, mentre era previsto in finanziaria per le residenze generali, un vincolo di 25 anni. La definizione di alloggio sociale è contenuta nel comma 6 e stranamente non fa riferimento ne' alla legge 9/2007 che lo prevedeva ne' al decreto attuativo firmato dal Ministro infrastrutture e pubblicato in GU nei giorni scorsi.

Legge Obiettivo

Il comma 8 afferma che i programmi integrati di cui al comma sono dichiarati di interesse strategico nazionale al momento della sottoscrizione dell'accordo con conseguente sottoposizione alle regole della legge 21 dicembre 2001 n. 443 1 secondo cui Il Governo, nel rispetto delle attribuzioni costituzionali delle regioni, individua le infrastrutture pubbliche e private e gli insediamenti produttivi strategici e di preminente interesse nazionale da realizzare per la modernizzazione e lo sviluppo del Paese.

Si applica inoltre l'art **81 Dpr 916/77**. "*Competenze dello Stato*."

Sono di competenza dello Stato le funzioni amministrative concernenti:

b) la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle zone dichiarate sismiche e l'emanazione delle relative norme tecniche per le costruzioni nelle stesse.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

I progetti di investimento di cui all'*art. 14 della legge 6 ottobre 1971, n. 853*, sono comunicati alla regione nel cui territorio essi devono essere realizzati. Le regioni hanno la facoltà di promuovere la deliberazione del CIPE di cui al quarto comma dello stesso articolo.

Resta fermo quanto previsto dalla *legge 18 dicembre 1973, n. 880*, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla *legge 2 agosto 1975, n. 393*, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla *legge 24 dicembre 1976, n. 898*, per le servitù militari."

Risorse

Il comma 9 prevede il recupero risorse a favore degli interventi del piano, in particolare si attinge alle coperture assicurate dalle seguenti norme :

- 1) **la L. 27 dicembre 2006, n. 296 finanziaria 2007** (Articolo 1 comma 1154. Per la realizzazione di un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata è autorizzata la spesa di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. Con decreto del Ministro delle infrastrutture, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sono definite le modalità di applicazione e di erogazione dei finanziamenti e la le 222/07)

2)D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 ⁽¹⁾**Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale** ⁽²⁾. (**Art21. Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica. Risorse per opere di ricostruzione delle zone del Molise e della provincia di Foggia colpite da eventi sismici** ⁽⁵⁹⁾).

1. Nei comuni di cui all'*articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9*, al fine di garantire il passaggio da casa a casa delle categorie sociali ivi indicate e di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale per coloro che sono utilmente collocati nelle graduatorie approvate dai comuni, è finanziato, nel limite di 550 milioni di euro per l'anno 2007, un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex IACP o dei comuni, non assegnati, nonché all'acquisto, alla locazione di alloggi e all'eventuale costruzione di alloggi da destinare prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all'*articolo 1 della citata legge n. 9 del 2007* e diretto a soddisfare il fabbisogno alloggiativo, con particolare attenzione alle coppie a basso reddito, individuato dalle regioni e province autonome, sulla base di elenchi di interventi prioritari e immediatamente realizzabili, con particolare riferimento a quelli ricompresi nei piani straordinari di cui all'articolo 3 della stessa legge e in relazione alle priorità definite nel tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative. Le graduatorie sono revisionate annualmente e a tal fine viene considerato l'intero reddito familiare del soggetto richiedente, nonché la disponibilità di altri immobili da parte del richiedente. L'amministrazione finanziaria provvede ad effettuare periodicamente accertamenti a campione su tali soggetti. In ottemperanza alla normativa comunitaria e nazionale relativa al rendimento energetico in edilizia, il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica di cui al presente comma deve essere attuato in modo da garantire il rispetto dei criteri di efficienza energetica, di riduzione delle emissioni inquinanti, di contenimento dei consumi energetici e di sviluppo delle fonti di energia rinnovabile ⁽⁶⁰⁾.

2. Entro venti giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano trasmettono al Ministero delle infrastrutture e al Ministero della solidarietà sociale gli elenchi degli interventi di cui al comma 1.

3. Con decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono individuati gli interventi prioritari e immediatamente realizzabili, sulla base degli elenchi di cui comma 1, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'*articolo 8 del decreto*

legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni. Col medesimo decreto sono definite le modalità di erogazione dei relativi stanziamenti che possono essere trasferiti direttamente ai comuni ed agli ex IACP comunque denominati, ovvero possono essere trasferite in tutto o in parte alla Cassa depositi e prestiti, previa attivazione di apposita convenzione per i medesimi fini. La ripartizione dei finanziamenti deve assicurare una equa distribuzione territoriale, assicurando che in ciascuna regione vengano localizzati finanziamenti per una quota percentuale delle risorse di cui al comma 1, secondo parametri che saranno definiti d'intesa con le regioni e le province autonome ⁽⁶¹⁾.

4. L'1 per cento del finanziamento di cui al comma 1 è destinato alla costituzione ed al funzionamento dell'Osservatorio nazionale e degli Osservatori regionali sulle politiche abitative, al fine di assicurare la formazione, l'implementazione e la condivisione delle banche dati necessarie per la programmazione degli interventi di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché al fine di monitorare il fenomeno dell'occupazione senza titolo degli alloggi di proprietà dell'ex IACP o dei comuni. Il Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, con decreto da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto tenuto conto della concertazione istituzionale di cui al comma 1 dell'*articolo 4 della legge 8 febbraio 2007, n. 9*, sentita la Conferenza unificata, definisce la composizione, l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con le esperienze e gli osservatori realizzati anche a livello regionale ⁽⁶²⁾.

4-bis. Tutti i soggetti gestori del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica hanno l'obbligo, nel rispetto dei principi di efficienza, flessibilità e trasparenza, di assicurare, attraverso un sistema di banche dati consultabile via *internet*, tutte le informazioni necessarie al pubblico, permettendo al contempo un controllo incrociato dei dati nell'ambito di un sistema integrato gestito dall'amministrazione finanziaria competente. Dall'attuazione della presente norma non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica ⁽⁶³⁾.

4-ter. Per l'anno 2007 è stanziata la somma di 50 milioni di euro per la prosecuzione degli interventi di cui all'*articolo 1, comma 1008, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, da realizzare limitatamente alle opere pubbliche, ai sensi degli articoli 163 e seguenti del citato codice di cui al *decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*, anche attraverso la rimodulazione dei singoli interventi in base alle esigenze accertate ⁽⁶⁴⁾.

3) DI 159/07 art 21-bis. Rifinanziamento dei programmi innovativi in ambito urbano «Contratti di quartiere II».

1. Alla scadenza del termine del 31 dicembre 2007, di cui all'*articolo 4, comma 150, della legge 24 dicembre 2003, n. 350*, e successive modificazioni, ed all'*articolo 13, comma 2, del decreto-legge 30 dicembre 2005, n. 273*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 febbraio 2006, n. 51*, le risorse originariamente destinate ai programmi costruttivi di cui all'*articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 12 luglio 1991, n. 203*, non assegnate a seguito di mancata ratifica degli accordi di programma, sono destinate al finanziamento delle proposte già ritenute idonee e non ammesse al precedente finanziamento tra quelle presentate ai sensi dei decreti del Ministro

delle infrastrutture e dei trasporti 27 dicembre 2001, 30 dicembre 2002 e 21 novembre 2003, pubblicati rispettivamente nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 12 luglio 2002, nella Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23 aprile 2003 e nella Gazzetta Ufficiale n. 21 del 27 gennaio 2004, concernenti il programma innovativo in ambito urbano denominato «Contratti di quartiere II». Nell'ambito delle predette risorse una quota fino a 60 milioni di euro è altresì destinata alla prosecuzione degli interventi di cui all'*articolo 1, comma 1008, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, da realizzare ai sensi degli articoli 163 e seguenti del citato codice di cui al *decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*, anche attraverso la rimodulazione dei singoli interventi in base alle esigenze accertate⁽⁶⁵⁾.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sono stabilite le modalità di ripartizione delle risorse di cui al comma 1, primo periodo, nonché la quota di cofinanziamento regionale e le modalità di individuazione delle proposte da ammettere a finanziamento.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze, su proposta del Ministro delle infrastrutture, è autorizzato ad iscrivere, nei limiti degli effetti positivi stimati per ciascun anno in termini di indebitamento netto, le risorse di cui al comma 1, previo versamento all'entrata del bilancio dello Stato delle risorse finanziarie depositate sui conti correnti di tesoreria n. 20126 e n. 20127 intestati al Ministero dell'economia e delle finanze, in un fondo dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture, ai fini del finanziamento delle iniziative di cui al medesimo comma 1.

4. Le regioni che hanno finanziato con propri fondi tutte le proposte di «Contratti di quartiere II» già ritenute idonee in attuazione dei richiamati decreti del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 27 dicembre 2001, 30 dicembre 2002 e 21 novembre 2003 possono utilizzare le risorse di cui al comma 3 per finanziare nuovi programmi aventi caratteristiche analoghe a quelle dei «Contratti di quartiere II» che saranno individuati con il decreto di cui al comma 2⁽⁶⁶⁾.

4) DI 159/07 Art.41. *Incremento del patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa.*

- 2) 1. Ai fini dell'incremento del patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa, con particolare riguardo a quello a canone sostenibile nei comuni soggetti a fenomeni di disagio abitativo e alta tensione abitativa, il Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e della solidarietà sociale, costituisce, tramite l'Agenzia del demanio, una apposita società di scopo per promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, per l'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione, la realizzazione di immobili ad uso abitativo anche con l'utilizzo, d'intesa con le regioni e gli enti locali, di beni di proprietà dello Stato o di altri soggetti pubblici. Per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata, per l'anno 2007, la spesa massima di

100 milioni di euro ⁽¹⁵⁶⁾.

Considerazioni –La norma in questione oltre a prelevare risorse già stanziati e in gran parte ripartite ripartite tipo legge 9 (550 milioni) , società di scopo del demanio (100 milioni) recupero stanziamenti programmi di quartiere (288 milioni), piano straordinario edilizia sovvenzionata finanziaria 2007(30 milioni),inserisce un elemento di grave dilazione nel tempo e incertezza.Infatti affida alla tempistica di un piano tutto da definire con procedura complessa (proposta del ministro,gradimento della conferenza stato-regioni,programma CIPE,programmi integrati) risorse già finalizzate e spendibili in ambito di normative esistenti.Facendo salvi solo eventuali provvedimenti compatibili: quali sono? E' ovvio il possibile conflitto con regioni e attuatori che si vedranno messi in dubbio e discussione l'operatività di piani avviati o in fase di formalizzazione e avvio.

IACP -Il comma 10 stabilisce che non possono essere concessi finanziamenti in base al decreto a IACP in situazione di perdita di esercizio che non presentino un piano triennale di rientro.

Considerazioni- E' evidente l'intento della norma che tende a stornare fondi da alcune regioni ad altre, anche tramite il sistema dell'incompatibilità che potrebbe bloccare anche finanziamenti e programmi già avviati.

MISURE PER VALORIZZARE IL PATRIMONIO RESIDENZIALE PUBBLICO VENDITA ALLOGGI IACP

L'articolo 13 prevede che entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del decreto legge il Ministro delle infrastrutture ed il Ministro per i rapporti con le regioni promuovono, in sede di Conferenza unificata, di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, la conclusione di accordi con regioni ed enti locali aventi ad oggetto la semplificazione delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli IACP comunque denominati .

Ai fini della conclusione degli accordi di cui al comma 1, si tiene conto dei seguenti criteri:

- a) determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione;
- b) riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario unitamente al proprio coniuge, qualora risulti in regime di comunione dei beni, ovvero, in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario, in favore del coniuge in regime di separazione dei beni, o, gradatamente, del convivente more uxorio, purché la convivenza duri da almeno cinque anni, dei figli conviventi, dei figli non conviventi;
- c) destinazione dei proventi delle alienazioni alla realizzazione di interventi volti ad alleviare il disagio abitativo.

Infine l'articolo prevede che nei medesimi accordi, fermo quanto disposto dall'articolo 1, comma 6, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, può essere prevista la facoltà per le amministrazioni

regionali e locali di stipulare convenzioni con società di settore per lo svolgimento delle attività strumentali alla vendita dei singoli beni immobili.

Considerazioni

L'articolo ripropone con alcune varianti i commi 597,598,599,600 dell'articolo 1 della legge 266/2005 finanziaria 2006 che sono stati oggetto di pronuncia di incostituzionalità da parte della Corte costituzionale con sentenza 7 marzo 2007 n. 94 con la motivazione che quei disposti obiettivamente scavalcavano le possibili scelte gestionali delle regioni in violazione dell'articolo 117 della Costituzione, non spettando allo Stato dettare la disciplina delle procedure di vendita. Invece nella sostanza questo avverrebbe con l'articolo del DL oggi proposto, in particolare con le norme dettate in materia di determinazione del prezzo e di criteri.

RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI

L'articolo 58 del decreto stabilisce che “per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, 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.

3. Gli elenchi di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei

beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al presente articolo. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 del suddetto articolo si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa e' rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui all'articolo 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al presente articolo possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.”

Considerazioni

L'articolo vuole estendere le procedure e le scorciatoie della cartolarizzazione anche al Patrimonio immobiliare degli enti locali, con una dichiarazione di disponibilità che diviene automaticamente variante urbanistica e conseguentemente prevede la possibilità di alienazione o conferimento dei beni a fondi esistenti o da costituire.

Ciò che colpisce è l'assoluta estraneità di questo articolo 58 all'articolo 11, quello sul piano casa, specie nella parte in cui si parla di costituzione di fondi immobiliari: sarebbe invece opportuno e necessario raccordare anche questo strumento, specialmente e prioritariamente ove riguardi l'immobiliare abitativo, alle politiche finalizzate allo sviluppo dell'edilizia sociale e alla canalizzazione su questo obiettivo delle risorse rese disponibili.

OBBLIGHI DEI CONDOMINII

L'articolo 2 comma 15 prevede l'obbligo dei privati e quindi anche dei condominii a non opporsi alla installazione nelle loro aree di reti e impianti interrati di comunicazione elettronica.

GARANTE DEI PREZZI.

Con l'articolo 5 viene in parte modificato l'istituto del garante prezzi della finanziaria 2008 prevedendo la convocazione delle categorie interessate e la pubblicazione dei dati sull'osservatorio del ministero dello sviluppo.

STRATEGIA ENERGETICA NAZIONALE

L'articolo 7 prevede che entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dello sviluppo economico, definisce la «Strategia energetica nazionale», che indica le priorità per il breve ed il lungo periodo e reca la determinazione delle misure necessarie per conseguire, anche attraverso meccanismi di mercato, i seguenti obiettivi:

Strategia energetica nazionale e Conferenza nazionale dell'energia e dell'ambiente

- diversificazione
- rinnovabili
- competitività sistema energetico
- nucleare
- ricerca
- sostenibilità ambientale
- protezione sanitaria.

TASSAZIONE AUMENTATA DEI FONDI IMMOBILIARI

L'articolo 82 comma 21 della manovra prevede l'aumento dal 12,5% al 20% dell'aliquota di tutti i proventi derivanti da fondi comuni di investimento immobiliari (art. 6 comma 1 DL 351/2001).

Considerazioni- E' una misura che obiettivamente frena e dissuade l'indirizzo di investimenti su tali strumenti, in contraddizione con le parti del piano casa che intenderebbero promuovere questi strumenti per l'ipotesi di valorizzazione e incremento dell'offerta abitava.

ABROGAZIONE ARTICOLO 13 DM 37/08 SICUREZZA IMPIANTI

L'articolo 35 oltre a dispone che entro il 31 marzo 2009 il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro per la semplificazione normativa, emana uno o più decreti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, volti a disciplinare:

- a) il complesso delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni ad uso privato e per le imprese;
- b) la definizione di un reale sistema di verifiche di impianti di cui alla lettera a) con l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo una effettiva sicurezza;
- c) la revisione della disciplina sanzionatoria in caso di violazioni di obblighi stabiliti dai provvedimenti previsti alle lettere a) e b). In sostanza si preannuncia un futuro provvedimento di modifica della parte tecnica e sanzionatoria del Dm 37 che rimane in vigore però per tutti i suoi **contenuti tranne che per l'articolo 13 che viene soppresso.**

Considerazioni

Com'è noto quest'articolo riguarda la tenuta della documentazione e la garanzia del venditore all'acquirente oltre che l'obbligo conseguente di consegna della documentazione all'acquirente, nel caso di compravendita, o all'inquilino, nel caso di locazione. In sostanza cadono tutte le garanzie e le certezze per l'utente finale che l'articolo, sia pure con discutibile possibilità derogatoria, cercava di approntare, legandole al momento della contrattazione e stipula. È evidente che dalla data di entrata in vigore del decreto non saranno più necessarie clausole riferite all'abrogato articolo nei contratti di locazione e negli atti di compravendita.

SOSPENSIONE DI SEI MESI DELLA CLASS ACTION

L'articolo 36 prevede che anche al fine di individuare e coordinare specifici strumenti di tutela risarcitoria collettiva, anche in forma specifica nei confronti delle pubbliche amministrazioni, all'articolo 2, comma 447 della legge 4 dicembre 2007, n. 244, le parole «decorsi centottanta giorni» sono sostituiti dalle seguenti: «decorso un anno». Si tratta di una obiettiva misura dilatoria e di rinvio che gravemente indebolisce l'agibilità di questo importante strumento sino al gennaio 2009.

p. l'Ufficio Legislativo

Roma, 27 giugno 2008