

Entro due mesi saranno ripartiti i 550 milioni previsti dal piano casa approvato in Unificata

# Nuova linfa all'edilizia sociale

## Lo stato cofinanzia la costruzione di alloggi a canone sostenibile

DI ANDREA MASCOLINI

**E**ntro 60 giorni saranno ripartiti i 550 milioni del Piano casa. Previsti alloggi in affitto da un minimo di 10 anni a un massimo di 25 a canone sostenibile, con possibilità di vendita agli inquilini. Limite del cofinanziamento statale al 30% e la programmazione coinvolgerà regioni e enti locali. Sono questi alcuni dei contenuti principali dei quattordici articoli di cui consta la bozza di dpcm sul cosiddetto «piano casa», approvato con parere favorevole dalla Conferenza unificata lo scorso 12 marzo. Rispetto alle bozze che circolavano nei mesi scorsi, sono passate da cinque a sei le cosiddette linee di intervento in cui si articola il piano: attuazione di un sistema integrato di fondi immobiliari; attivazione di risorse statali, regionali, provinciali e locali; project financing; agevolazioni alle cooperative edilizie; programmi integrati di promozione di edilizia anche sociale e, infine, interventi di competenza degli ex Istituti autonomi case popolari (IACP). La dotazione finanziaria è sempre quella di 550 milioni, ma il dpcm prescrive il limite di 150 milioni da destinare al sistema integrato di fondi immobiliari, di 200 per gli interventi degli ex IACP, mentre i restanti 200 milioni andranno alle altre quattro linee di intervento. In ogni caso la ripartizione delle risorse dovrà avvenire entro 60 giorni dall'entrata in vigore del dpcm. Sarà anche neces-

saria la stipula di appositi accordi di programma con le regioni e i comuni per tarare gli interventi rispetto alla «effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti» e per arrivare a programmi integrati di promozione edilizia che garantiscano in ogni caso elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica. Nel piano è previsto il cofinanziamento statale massimo del 30% per le case in affitto a «canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto»; gli alloggi realizzati con il contributo statale dovranno restare vincolati all'affitto per almeno 25 anni e avere un canone non superiore al 50% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi. Nel caso di alloggi di edilizia residenziale a canone sociale l'onere statale non può superare il costo di realizzazione. Per quel che attiene all'entità del canone degli alloggi da affittare per almeno 25 anni il dpcm rinvia al dm del 22 aprile 2008 che, a sua volta, fa riferimento ai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, oppure, qualora non aggiornati, al valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350. Si tratta in ogni caso, così dice il decreto del 2008, di un valore che può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. Per

gli alloggi con promessa di vendita la locazione può essere di durata compresa fra 25 e 10 anni. Il dpcm stabilisce la possibilità di vendita dell'alloggio alla fine del periodo di locazione secondo un iter che rispetti un ordine di priorità ben preciso: prima si dovrà offrire in prelazione l'immobile agli inquilini in forma collettiva (in questo caso il valore sarà pari al costo di iniziale dell'abitazione, incrementato di un + 1,3% oltre l'inflazione reale per ogni anno fino all'offerta di acquisto, se non vi sia stata messa in mora dell'inquilino); il secondo ordine di priorità riguarda gli inquilini singoli (qui l'incremento della rivalutazione del costo iniziale è del 2% annuo); il terzo step è quello della cessione degli alloggi sul mercato con prelazione agli inquilini e l'ultimo è quello dell'offerta al comune e agli ex IACP con rivalutazione legata all'inflazione reale. L'attuazione del piano è tale per cui regioni e enti locali, dopo avere individuato con procedura ad evidenza pubblica le proposte candidate all'inserimento nel programma, formulano la proposta al ministero delle infrastrutture, chiedendo anche la convocazione della conferenza dei servizi per il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie. Le priorità per scegliere gli interventi vedono al primo posto il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'apporto di risorse private, la quota di alloggi a canone sociale e sostenibile rispetto al totale degli alloggi, la fattibilità urbanistica, l'efficienza energetica e la riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale.

### Le novità

- I 550 milioni dovranno essere assegnati entro 60 giorni
- Coinvolgimento di regioni e enti locali nella programmazione
- Alloggi affittati per periodi variabili da 10 a 25 anni
- Priorità, nella vendita degli alloggi a fine affitto, agli inquilini
- Individuazione delle proposte di intervento con procedure a evidenza pubblica e priorità al soddisfacimento delle esigenze abitative, alle risorse private e alla quota di alloggi a canone sostenibile
- Fondi immobiliari con almeno 1 miliardo di ammontare minimo

