

> **Assemblea generale** <

Roma, 4 luglio 2008

Hotel forum

Relazione del Presidente

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

00184 Roma Via Cavour 179/a Palazzo Cispel **SEGRETERIA GENERALE** tel 0647865420/421 **UFFICIO TECNICO** tel 0647865430 fax 0647865444
e-mail federcasa@federcasa.it web www.federcasa.it codice fiscale 02468630583



La casa è per eccellenza il primo servizio di cui la persona, e nel caso la famiglia, non può farne a meno.

Dopo un decennio circa di disattenzione delle Istituzioni, e quindi anche delle forze politiche:

- con il dibattito che ha preceduto la legge 9/2007;
- con la sua approvazione ampiamente condivisa dal Parlamento;
- con la conclusione a cui è pervenuto il Tavolo di concertazione di cui all'art. 4 della legge citata producendo un documento di indirizzo per il rilancio delle politiche abitative unanimemente condiviso da Governo, Regioni, ANCI e parti sociali;
- con le conclusioni a cui è pervenuta la Conferenza nazionale sulla "Casa" svoltasi il 20 settembre 2007;

la casa, o meglio le politiche dell'abitare, sono tornate nell'agenda politica e vi rimane con i provvedimenti adottati dal Governo in questi giorni (DPEF e Decreti Legge).

La situazione abitativa in Italia rimane grave. Il mercato immobiliare ha spinto i prezzi di compravendita e affitto a valori che sono più che raddoppiati provocando un altissimo numero di famiglie che, complice il negativo andamento economico generale, fatica non poco a far fronte alle spese necessarie per garantirsi un'abitazione dignitosa. Ora la situazione è ulteriormente aggravata dall'aumento del costo dei mutui a tasso variabile che rende impossibile a un numero crescente di famiglie farvi fronte con redditi, specie da lavoro che si assottigliano, tutti i giorni.

Il disagio abitativo

E' completamente sparita un'offerta di alloggi in affitto a canone moderato o sopportabile. Nell'indagine sulla condizione abitativa condotta da "Nomisma" per il Ministero delle Infrastrutture nel settembre 2007 in occasione della Conferenza nazionale sulla "Casa" emerge inoltre che tra gli affittuari la quota che si trova in condizione di povertà economica è passata da poco più del 20% del 1977 a quasi il 40% nel 2004. Inoltre, mentre fino al 1980 per circa il 60% degli affittuari il canone pesava non oltre il 10% del reddito disponibile, al momento dell'indagine risultava invece che il 50% dei nuclei in affitto destina al canone oltre un quarto del reddito disponibile.

Sono diminuiti gli alloggi di ERP causa l'alienazione di parte del patrimonio, dovuta alla legge 560/1993. Dal 1994 al 2003 sono stati venduti 71.404 alloggi come risulta dalla relazione della Corte dei Conti sulla gestione dell'ERP presentata l'anno scorso. Penso siano 100.000 allo stato attuale.

Secondo la relazione illustrativa del Decreto Legge 112/2008 varato in questi giorni dal Governo si indica che in Italia nel 2004 c'erano 4,5 abitazioni di edilizia sociale ogni 100 abitazioni occupate. Una quota nettamente inferiore a quello di molti Paesi Europei. Infatti: il rapporto tra alloggi sociali e abitazioni occupate è del 34,6% nei Paesi Bassi, del 21% in Svezia, del 14,3% in Austria e del 17% in Francia e Finlandia.

I provvedimenti assunti

Abbiamo detto all'inizio che con l'approvazione della legge n. 9 del febbraio 2007 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" il Parlamento ha riposto la Casa tra i temi principali del Paese.

Il Tavolo di concertazione di cui all'art. 4 della legge 9/2007 in un mese di confronto con Governo, Regioni e l'Associazione nazionale dei Comuni d'Italia ha approvato il "Documento di indirizzo sulle politiche abitative" nel quale sono indicati obiettivi, proposte di investimento, ruolo dell'edilizia pubblica, funzione dell'edilizia sociale e partecipazione

del privato in materia, misure per la cooperazione istituzionale; stima delle risorse necessarie per l'attuazione del Piano nazionale Casa e priorità degli interventi nel rispetto delle indicazioni della legge 9/2007, che prevede un piano triennale per l'emergenza abitativa ed un piano casa generale che il Governo, sulla base degli indirizzi emersi dal Tavolo di concertazione, dovrà sottoporre al parere del Parlamento. La quantità di alloggi di cui il Paese abbisogna è emersa dalla Conferenza nazionale sulla "Casa" (ricerca Nomisma) indicata in 1 milione alloggi: cifra superiore ai 600 mila ipotizzati da Federcasa e dalla Ricerca CRESME svolta per conto di ANCI, ma anche per il Movimento cooperativo.

Coerentemente con i dettato della legge 9/2007 – e con gli indirizzi del Tavolo di concertazione per le politiche abitative, ma in modo puntuale con l'assunzione di accordi deliberati in sede di Conferenza unificata (Stato-Regioni-Comuni) – sono stati finanziati interventi per il Piano triennale per l'emergenza abitativa al fine di garantire il passaggio da casa a casa degli sfrattati di cui all'art. 3 della più volte citata legge 9/2007.

L'importo pari ad Euro 543,90 milioni doveva rappresentare la prima tranche rispetto alla dimensione triennale del Piano, e più in generale un primo finanziamento, come recita l'art. 21 del D.L. 159/2007 convertito in legge 222/2007, per l'avvio di un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica.

Il D.M. che ha dato attuazione all'uso di tale risorsa ripartiva i fondi su interventi immediatamente realizzabili individuati sulla base degli elenchi trasmessi dalle Regioni e Province autonome. Gli interventi riguardano:

- 818 alloggi da acquistare (7%);
- 2.229 alloggi da destinare all'affitto (18%);
- 7.282 alloggi da ristrutturare (61,5%);
- 1.532 alloggi per nuove abitazioni (12,5%).

Voglio segnalare che queste risorse sono imputate esclusivamente all'esercizio 2007, non credo decurtabili e neppure trasferibili a fondi specifici da costituire.

Altre risorse, sempre sulla base di accordi fatti in sede di Conferenza unificata, per circa 280 milioni di euro venivano stanziati con l'art. 21 bis del D.L. 159/2007 convertito in legge 222/2007 per i cosiddetti contratti di Quartiere II con una novità veramente interessante riguardante l'obbligo di Regioni e Comuni destinatari di questa risorsa di incrementarla fino a 415 milioni di euro incentivando investimenti di privati, privato-sociale e gestori di ERP per inserire nei piani la costruzione di alloggi a canone sostenibile fissando per la prima volta l'entità dello stesso ad una percentuale non superiore al 70% del canone concordato di cui alla legge 431/98.

Il D.L. 159/2007 più volte chiamato in causa, prevedeva all'art. 41 la costituzione di apposita società di scopo con il compito di promuovere la formazione di nuovi strumenti finanziari e immobiliari finalizzati alla acquisizione, recupero, ristrutturazione o alla realizzazione di immobili a uso abitativo alla quale destinava una risorsa di 100 milioni di euro. Fra le funzioni era prevista la messa a disposizione dei Comuni, e indirettamente del mercato, di aree demaniali e militari dismesse da valorizzare anche tramite l'edilizia sociale ed a costo zero.

Trattamento fiscale

Dobbiamo dire che abbiamo plaudito e ringraziato il Presidente del Consiglio On. Silvio Berlusconi, il Ministro dell'Economia On. Tremonti e il Ministro alle Infrastrutture e trasporti On. Matteoli per la cancellazione dell'imposta comunale sugli immobili che gravava per l'edilizia residenziale pubblica per circa 90-100 milioni di euro. Questa è una risorsa che i nostri Istituti o Aziende associati recuperano in investimenti, per manutenzioni straordinarie e riqualificazioni.

Cogliamo l'occasione per segnalare la necessità che venga corretto da parte dello Stato il prelievo sui canoni ERP dell'IRES (imposta sui redditi societari), in quanto a parità di norme regionali sui canoni ERP, l'imposta incide solo sul patrimonio degli IACP comunque denominati riducendo il valore di entrata, mentre non incide sugli stessi se il patrimonio è di proprietà comunale. Oltre a qualche dubbio costituzionale sulla diversità di trattamento fiscale, la cancellazione del prelievo IRES sui canoni ERP degli IACP comun-

que denominati potrebbe essere da parte dello Stato vincolata alla costituzione di un fondo di solidarietà per quelle famiglie il cui reddito non consente di far fronte al costo dell'abitare, cioè canone più spese condominiali. Se l'intervento di cancellazione dell'ICI sull'ERP va salutato come un fatto estremamente positivo, forti preoccupazioni solleva il D.L. 112/2008 da poco varato dal Governo recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la stabilizzazione della Finanza pubblica e la perequazione tributaria".

Ci riferiamo in particolare al Capo IV Casa e Infrastrutture, art. 11 (Piano casa) e all'art. 13 (Misure per valorizzare il patrimonio residenziale pubblico).

Il piano casa previsto dall'art. 11 del D.L. 112/2008

Si prevede l'avvio di un piano nazionale di edilizia abitativa, che dovrà essere approvato dal CIPE, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per le politiche giovanili, previa intesa in sede di Conferenza unificata, cui dovrà essere trasmessa la proposta di piano entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto.

La prima cosa da notare è che si prevede un "piano nazionale di edilizia abitativa"; il precedente Governo aveva disposto, ed avviato, un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale.

La differenza tra un "piano nazionale di edilizia abitativa" e un "un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica e sociale" si capisce meglio se si considera l'ambito soggettivo di applicazione del provvedimento, che individua i destinatari del piano: gli alloggi dovranno essere destinati prioritariamente a prima casa delle seguenti categorie sociali svantaggiate "nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione":

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;

- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9 del 2007;
- g) immigrati regolari.

Il primo effetto di queste disposizioni è l'ampliamento, rilevante, del novero dei beneficiari degli alloggi realizzati dal Piano: non si specifica, infatti l'entità del "basso reddito" e il numero di anni per rientrare nella categoria degli "anziani".

Sono, inoltre inclusi, per la prima volta, gli immigrati regolari e gli studenti fuori sede, finora destinatari, questi ultimi, solo di agevolazioni di carattere fiscale sui canoni di locazione.

Tra i beneficiari si prevede inoltre l'inclusione, con riferimento generico, di tutti i soggetti "sottoposti a procedure esecutive di rilascio", senza ulteriori distinzioni. Sembrerebbero pertanto inclusi non solo coloro che hanno beneficiato della sospensione delle procedure esecutive di sfratto per finita locazione ma anche quelli per morosità che rappresenta il numero maggiore di sentenze di sfratto. Secondo l'Osservatorio sfratti presso il Ministero dell'Interno relativi all'anno 2006, su un totale di quasi 44.400 provvedimenti di sfratto emessi, 32.900 sono dovuti a morosità, mentre solo 9.800 circa sono dovuti a cessata locazione (c'è poi una quota minore di sfratti motivati da necessità del locatore).

C'è da notare che i provvedimenti d'urgenza sugli sfratti sin qui emanati hanno previsto la sospensione delle esecuzioni di rilascio per immobili abitativi solo per finita locazione e non per morosità (tra questi, l'art. 80, comma 22, della legge 388/2000, che limitava la sospensione agli immobili ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa, e tutti i provvedimenti adottati nella XIV e XV legislatura).

Ricordiamo che i requisiti dei beneficiari della legge 9/2007 sono: un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non in possesso di altra abitazione adeguata al

nucleo familiare nella regione di residenza o avere, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico.

Quindi la legge 9/2007, sospende le procedure esecutive di sfratto nei confronti di conduttori con un "reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro"; per quanto riguarda la categoria degli "anziani" la stessa legge 9 richiede il requisito dei 65 anni (l'art. 1 del D.L. 261/2006 prevedeva 70 anni).

Nell'articolo 11 del decreto 112/2008 non vengono specificate le modalità con cui dovrebbe essere dimostrata la sussistenza dei requisiti richiesti per rientrare tra i beneficiari del piano (il D.L. 261/2006 e la legge 9/2007 prevedeva l'autocertificazione degli inquilini interessati).

Si prevede di assegnare al CIPE la responsabilità dell'approvazione del piano, sulla base delle proposte presentate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti: la norma, ha evidentemente lo scopo di sottrarre la competenza in materia al Ministro delle infrastrutture e di spostare tutto sul Ministro dell'economia; cancellare il ruolo del Parlamento previsto per il Piano dall'art. 4 comma 3 della legge 9/2007; l'attribuzione al CIPE dell'approvazione del piano potrebbe tra l'altro complicare tutte le procedure, con competenze congiunte e sovrapposizioni di poteri (si pensi alle competenze in tema di appalti, urbanizzazioni, ecc., che spettano al ministro delle infrastrutture; o alle competenze in tema di criteri di attribuzione di alloggi sociali che spettano al Ministro per il Welfare ecc.) senza dimenticare le competenze specifiche ed in alcuni casi esclusive delle Regioni, così per le competenze in materia di territorio dei Comuni.

L'articolo 11 del D.L. 112/2008 prevede che il piano si attivi sia per il recupero del patrimonio abitativo esistente che per la costruzione di nuovi alloggi; gli interventi, "con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati" sono di diversa natura:

a) creazione di fondi immobiliari o promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi per l'acquisizione o la costruzione di immobili per l'edilizia residenziale;

- b) incremento del patrimonio abitativo di edilizia sociale tramite le risorse derivanti dalla vendita del patrimonio degli IACP;
- c) la promozione da parte di privati di interventi attraverso il ricorso al *project financing*, la cui disciplina è ora contenuta nella parte II, titolo III, del Capo III del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (cd. Codice appalti);
- d) alcune agevolazioni in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- e) la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia sociale nel contesto di interventi di riqualificazione urbana indicati al successivo comma 5 dell'art. 11 del D.L. 112/2008.

E' evidente che "l'incremento del patrimonio abitativo di edilizia sociale" può essere realizzato secondo l'articolo 11 del decreto solo attraverso due tipologie di interventi: "con le risorse derivanti dalla vendita degli immobili IACP" e mediante "programmi integrati di promozione di edilizia sociale nel contesto di interventi di riqualificazione urbana".

Per il "piano casa" Il Governo ha dichiarato l'intenzione di utilizzare strumenti di mercato, coinvolgendo i proprietari delle aree da edificare, creando fondi immobiliari, attivando strumenti quali la cessione di diritti edificatori, da parte del Comune, per favorire la realizzazione di alloggi sociali. A questo strumento ha fatto ricorso anche il Comune di Roma. (Anche la Finanziaria 2008 Prodi parlava di "premieria volumetrica").

Abbiamo detto all'inizio che sono gli alloggi sociali il maggior fabbisogno di case così come emerge dall'indagine sulla condizione abitativa, condotta da Nomisma per il Ministero delle infrastrutture e che indica in un milione di alloggi il fabbisogno complessivo.

Il "piano nazionale" previsto dal decreto dovrà essere realizzato con le modalità previste dalla legislazione in materia di infrastrutture strategiche, contenuta nella parte II, titolo III, del Capo IV del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

In sostanza, per la realizzazione del "piano casa" si intende applicare le procedure in materia di infrastrutture strategiche, di cui alla legge 443/2001 e successivi decreti attuativi, ora confluita nel D.Lgs. 163/2006 (cd. Codice appalti).

Tale legislazione dovrebbe "accelerare, snellire e razionalizzare" le procedure per la programmazione, il finanziamento e la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e private e degli insediamenti produttivi strategici di preminente interesse nazionale.

Il Governo con forza sottolinea l'efficacia della Legge-Obiettivo nel semplificare e accelerare i procedimenti amministrativi e nel ridurre i tempi di realizzazione delle opere.

Uno studio del 2005 dell'Associazione Nazionale Costruttori (ANCE) ha sottolineato come i percorsi procedurali disposti dalla Legge Obiettivo sono più lunghi e complessi delle procedure ordinarie.

Secondo l'ANCE, se un'opera dovesse essere realizzata secondo i tempi medi necessari alle procedure definite dalla Legge-Obiettivo si arriverebbe a 2.920 giorni (8.6 anni); sarebbero invece necessari 2.010 giorni per seguire le procedure richieste per le opere ordinarie (cioè 5,5 anni).

L'articolo 11 del D.L. 112/2008 prevede che il piano casa possa essere realizzato anche mediante l'attuazione di programmi integrati di edilizia sociale nel contesto di interventi di riqualificazione urbana. Tali programmi dovranno essere finalizzati al superamento dei fenomeni di disagio abitativo e di degrado urbano e realizzati promuovendo la partecipazione di soggetti pubblici e privati - che, secondo il Decreto, dovrebbero dare il maggiore apporto finanziario - anche attraverso la stipula di appositi accordi di programma, promossi dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al fine di mettere a disposizione, per la locazione a canone convenzionato almeno il 60% degli alloggi che verranno realizzati (e quindi con l'applicazione della legge 431/98).

Viene anche prevista la realizzazione di interventi “di rinnovo e rigenerazione urbana”, che dovrebbero garantire elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica. Lo stesso comma 5 prevede che gli interventi dovranno essere realizzati da promotori immobiliari - attraverso il ricorso al *project financing*, disciplinato nella parte II, titolo III, capo III del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 - i quali acquisiranno, in cambio della costruzione di alloggi destinati alla locazione a canone agevolato, diritti edificatori, incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana, agevolazioni fiscali o la costituzione di fondi immobiliari.

Sarà interessante conoscere sulla proposta il parere di Comuni e Regioni viste le competenze specifiche sull'uso del territorio e l'assenza di incentivi statali per stimolare detti interventi.

Definizione di alloggio sociale (art. 11 comma 6, D.L. 112/2008)

Ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, di cui agli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea, l'articolo 11, al comma 6, reca la definizione di “alloggio sociale”, inteso “come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie”.

Per capire quanto sia generica e insidiosa tale definizione, è sufficiente confrontarla con quella recata dal recente DM del 22 aprile 2008 (emanato ai sensi dell'articolo 5 della legge 9/2007 e pubblicato sulla GU del 24 giugno 2008).

L'art. 1 del DM definisce quale “alloggio sociale” l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, 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.

Il decreto specifica poi che “Rientrano in tale definizione anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed 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 e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

L'art. 2 dello stesso DM demanda alle Regioni, di concerto con le ANCI regionali, la definizione dei requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale. Esse dovranno altresì stabilire il relativo canone di locazione, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori dovrà comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio.

Rilevante la disposizione del DM prevista per gli ERP: “Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente spetterà una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali che non potrà eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.”

Si prevede che l'alloggio sociale sia adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli artt. 16 e 43 della legge 457/1978 (che prevedono una superficie massima delle nuove abitazioni non superiore a mq 95 ed alcune caratteristiche tecniche e costruttive). Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. Infine, l'alloggio sociale dovrà essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

Con questa definizione di alloggio sociale tra l'altro pubblicata sulla G.U. del 24 giugno 2008 praticamente simultanea con il D.L. 112 pubblicato il 25 giugno 2008, non si comprende perché sia stata data una diversa formulazione a meno che non si intenda con la conversione in legge del D.L. abrogare la definizione data con il D.M. 22 aprile 2008.

Copertura finanziaria del piano casa (art. 11 del D.L. 112/2008)

La copertura finanziaria del piano, che dovrà essere attuata attraverso la costituzione di un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti alimentato con le risorse finanziarie derivanti da alcuni provvedimenti adottati nella precedente legislatura, in particolare:

- dall'art. 1, co. 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (30 + 30 milioni di euro);
- dagli artt. 21, 21-*bis* e 41 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222.

Trattasi come già precedentemente illustrato di Fondi già stanziati con provvedimenti adottati nel 2007 in accordo con Regioni e Comuni e già in parecchi casi con procedure d'uso avanzate ed anche cantierati.

Alla fine dell'articolo 11, al comma 9, c'è una disposizione dirimente: "gli eventuali provvedimenti adottati in attuazione delle disposizioni legislative citate al primo periodo del presente comma, incompatibili con il presente articolo, restano privi di effetti e, pertanto, le risorse di cui agli articoli 21, 21-*bis* e 41 del citato decreto-legge 159/2007, ivi comprese quelle già trasferite alla Cassa Depositi e Prestiti, dovranno essere versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere iscritte sull'istituendo Fondo, negli importi corrispondenti agli effetti in termini di indebitamento netto previsti per ciascun anno in sede di iscrizione in bilancio delle risorse finanziarie di cui alle indicate autorizzazioni di spesa".

In sostanza, si dichiara privo di effetti il decreto ministeriale del 28 dicembre 2007 con il quale si distribuivano le risorse di cui sopra alle Regioni per finanziare gli interventi da effettuare sul patrimonio di ERP dei Comuni e degli IACP comunque denominati.

Profili finanziari

Queste somme, in base alle indicazioni recate dalla relazione tecnica dello stesso Governo, risultano attualmente impegnate per le finalità previste dalle norme che hanno disposto gli originari stanziamenti. Potrebbero pertanto determinarsi conseguenze di carattere finanziario per impegni già assunti con soggetti esterni alla pubblica amministrazione.

Occorre inoltre valutare in che misura le norme dell'articolo 11 siano suscettibili di incidere su interventi già avviati in base alla normativa esistente, ma non più realizzabili in base all'articolo 11, con conseguente impossibilità di utilizzo di quote di risorse originariamente stanziata ed eventuali implicazioni in termini di contenzioso.

Rischiamo a settembre di vivere una situazione drammatica! Casse integrazioni, aumento prezzi e inflazioni, e si rinviando investimenti già oggetto di cantierazione che possono dare lavoro.

Cosa propone Federcasa al Presidente del Consiglio dei Ministri e nello specifico al Ministro delle Infrastrutture.

Con la Legge 9/2007 il Tavolo di concertazione di cui all'art. 4 ha varato un documento per il rilancio delle politiche abitative unanimemente condiviso da Governo, Regioni, Comuni, parti sociali quali, Associazioni immobiliari, Federcasa, Organizzazioni sindacali Confederali e dell'Utenza, Organizzazioni cooperative.

In base a tale documento il Ministro Matteoli di concerto con il Ministro del Welfare On.le Maurizio Sacconi è in grado di predisporre il Piano casa; lo sottoponga al confronto nella Conferenza unificata Stato-Regioni-Comuni, quindi nel rispetto delle indicazioni

di cui all'art. 4 comma 3 della legge 9/2007 lo sottoponga al parere del Parlamento che invece con il D.L. 112 viene esonerato da questa funzione.

La definizione di alloggio sociale di cui all'art. 5 è stato finalmente pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008 con il DM del 22 aprile 2008.

Un primo stanziamento al settore è stato attivato con le norme più volte citate in questa relazione e che si vuole con il D.L. 112 annullare e trasferire ad un fondo da costruire presso il Ministero delle Infrastrutture per attivare un Piano Casa già attivato per gli aspetti dell'emergenza abitativa dalle norme stesse.

Vogliamo ricordare che la legge 9/2007 ebbe l'approvazione ampia se non unanime nel precedente Parlamento. Perché quindi non proseguire l'attuazione di tutti gli aspetti della stessa, anche per accelerare gli interventi di un settore dove l'emergenza non consenta perdite ulteriori di tempo. Si costituisca un fondo per il Piano Casa attraverso un ulteriore stanziamento le cui dimensioni siano prossime ad 1, 2 miliardi annuo come da anni richiesto dalla Conferenza delle Regioni per compensare i costi che devono sopportare in ragione della competenza sulla materia loro trasferita.

Inoltre sulle vendite del patrimonio ERP indicato dall'art. 13 del DL 112 non si dimentichi la sentenza della Corte Costituzionale che sulla materia si è già espressa indicando per la stessa la competenza esclusiva delle Regioni e dichiarando l'illegittimità dei commi 597, 598, 599, 600 dell'art. 1 della legge n. 266 del 2005 (legge Finanziaria 2006) che sembrano fotocopiati nel D.L. 112 alla nostra attenzione.

Così come non si possono escludere le osservazioni che sulla questione ha svolto la Corte dei Conti nella sua relazione sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica ed in particolare:

- non è possibile continuare con un regime che realizza con l'alienazione di un alloggio la possibilità di coprire solo il 30% del costo di un nuovo alloggio;

- che comunque l'alienazione è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo del settore; ed il settore è l'ERP e non l'edilizia sociale come recita l'articolo in materia. Segnaliamo inoltre il pericolo che in alcune zone del Paese la vendita di questo patrimonio potrebbe essere oggetto di operazioni d'acquisto fatte solo apparentemente da inquilini ma di fatto da organizzazioni che già pongano enormi problemi di legalità in tanti quartieri di ERP.

In queste ore il Parlamento sta esaminando il DPEF e il DL 112 che più interessa la nostra organizzazione ed in particolare gli artt. 11 (Piano Casa) e 13 (Misure per la valorizzazione del Patrimonio residenziale pubblico).

I tempi del confronto Parlamentare sono contingentati e quindi molto ristretti. Abbiamo quindi presentato alcuni emendamenti coordinandoli con la posizione assunta sulle stesse materie dalla Conferenza delle Regioni e dall'ANCI.

Chiediamo a tutti voi di coinvolgere i Parlamentari rappresentanti il vostro territorio perché si abbia un'adeguata attenzione alle nostre proposte.

È difficile comunque nascondere che siamo di fronte ad un insieme di proposte riguardanti le politiche abitative per certi aspetti molto diverse da quelle sintetizzate dopo mesi di confronto, dalla Conferenza Nazionale sulla Casa, svoltasi in Roma il 20 settembre 2007.

Riteniamo utile e necessaria una riflessione congiunta tra Governo, Regioni, Comuni e parti sociali su ciò che viene proposto di nuovo e di diverso.

A tale scopo a nome e su mandato dei partecipanti al Tavolo di Concertazione di cui all'art. 4 della Legge 9/2007 abbiamo chiesto al Ministro delle Infrastrutture e Trasporto On.le Altero Matteoli di ripristinare il Tavolo stesso quale sede di confronto Istituzionale e sociale.

A distanza ormai di un mese circa, dalla richiesta, non avendo ricevuto risposta, anche su sollecitazione di larga parte dei componenti il Tavolo pensiamo di organizzare per il giorno 15 luglio 2008 l'autoconvocazione dello stesso e di invitare nell'occasione il Ministro On.le Matteoli.

Federcasa rimane fiduciosa che si possa proseguire in modo positivo nel concretizzare le politiche abitative sulla base degli indirizzi già concordati e così ampiamente condivisi in occasione dei lavori del Tavolo di concertazione.

Saremo ovviamente al fianco di Regioni e Comuni, ci mettiamo a disposizione del Governo e del Parlamento per tutte le collaborazioni che venissero ritenute utili; continueremo come nostra tradizione a dialogare ed a confrontarci con le OO.SS.; con il mondo della cooperazione; con le Associazioni piccole, medie e grandi del settore immobiliare, con l'Associazione dei costruttori e con chiunque si senta impegnato nel tema dell'abitare.

Assieme abbiamo il dovere di dare al Paese una politica della Casa basata sulla normalità.