

Piano casa avanti ma frena la vendita degli alloggi Iacp

Massimo Frontera
ROMA

Il piano casa perde gli incassi attesi dalla vendita degli alloggi Iacp con le procedure rapide imposte dalla manovra estiva. La novità arriva con una piccola modifica introdotta nell'ultima bozza di Dpcm attuativo del piano casa. Anche se gli introiti dovranno sempre alimentare il programma abitativo nazionale, le alienazioni dovranno avvenire «ai sensi e nel rispetto delle normative vigenti».

L'inciso - apparentemente neutro - introduce una modifica di ampia portata sostanziale, come spiegano i tecnici delle Regioni: le recenti norme volute dal Governo per accelerare la vendita del patrimonio vanno in soffitta e si torna alla vecchia legge nazionale di 15 anni fa (560/1993) e alla selva di leggi regionali che nel frattempo l'hanno innovata, sostituita e superata. Nella sostanza, le Regioni incassano una vittoria. Allo stesso tempo il piano casa dice addio al controvalore dei circa 900 mila alloggi - questo il patrimonio Iacp - che si era ipotizzato di

alienare a passo di carica.

Dopo avere bersagliato la manovra estiva di ricorsi alla Corte costituzionale - soprattutto sull'articolo 13 dedicato proprio alla vendita delle case Iacp - gli enti territoriali incassano una concessione importante, dal loro punto di vista. E l'articolo 13 del decreto legge 112/2008 appare invece abbandonato al suo destino. Nonostante, infatti anche tale norma possa dirsi a tutti gli effetti "vigente", non solo resta ad altissimo rischio di incostituzionalità (vista la precedente bocciatura della corte al cosiddetto "piano Brunetta"), ma a questo punto avrebbe bisogno del consenso delle Regioni per essere attuato.

Ma non è questa l'unica novità che si legge nell'ultima versione del decreto attuativo del piano casa, come è stata predisposta dalla presidenza del Consiglio dei ministri in vista di una discussione tecnico-politica presso la conferenza unificata.

Oltre alle cinque linee attuative del piano casa spunta una nuova linea di intervento. Sono gli interventi «già ricompresi nel program-

ma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con Decreto del ministero delle Infrastrutture del 28 dicembre 2007 caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta». Il provvedimento citato altro non è che il programma concordato da Regioni e Comuni con l'ex ministro delle Infrastrutture Di Pietro e finanziato con i 550 milioni, tuttora al centro del braccio di ferro Stato-Regioni, su cui è bloccato il piano casa.

La soluzione di compromesso - che però attende l'accordo sulle risorse immediatamente erogabili da parte dell'Economia - è appunto quella di ricondurre non solo le risorse ma anche i relativi interventi sotto l'ombrello del piano casa. Da parte loro,

le Regioni si sono impegnate a quantificare gli interventi caratterizzati da «immediata fattibilità», cioè davvero cantierabili. Da una ricognizione di Federcasa (tuttora in progress) gli alloggi "cantierabili" sarebbero 5.860, per una spesa di circa 250 milioni.

Tra le "limature" del Dpcm ce n'è anche un'altra preoccupante (anche se non decifrabile con esattezza) sulla dotazione finanziaria. Dopo aver citato le note poste finanziarie relative alla «fase di prima attuazione», il nuovo testo lascia cadere qualsiasi riferimento alle disponibilità «per gli anni successivi al primo».

LE NOTIZIE

Il documento

La nuova bozza di Dpcm messa a punto dalla Presidenza del Consiglio avrebbe dovuto essere discussa lo scorso 10 dicembre in un incontro (poi saltato) con Regioni e Comuni, per varare l'intesa in conferenza Unificata e il piano al Cipe del 18 dicembre

Gli alloggi Iacp

Tra le novità del nuovo testo, il ritorno alle norme vigenti per la vendita di alloggi Iacp, senza più vincolare le Regioni alle procedure rapide tratteggiate dalla manovra estiva, peraltro impugnate dalle Regioni di fronte alla Consulta

Il vecchio piano Di Pietro

Sotto l'ombrello del piano casa rientrano anche gli interventi «cantierabili» elencati nel vecchio decreto del 2007, concordato da Comuni e Regioni con il precedente Governo e finanziato con 550 milioni di euro. Risorse al centro del braccio di ferro che blocca l'attuazione dell'intervento per l'edilizia pubblica

NUOVA VERSIONE DEL DPCM

Nella bozza non sono più vincolanti le norme speciali per dismettere le residenze popolari. Torna parte dei cantieri varati da Di Pietro



Approvata dalla camera la nuova sospensiva delle esecuzioni fino al 30 giugno 2009. Il dl va al senato

Sfratti, rinvio in vista del piano casa

Risparmio energetico: le regioni chiedono il ripristino degli sgravi

DI JULIA GIAVI LANGOSCO

Nuova proroga degli sfratti. Scaduta il 15 ottobre, la precedente proroga, ieri la camera ha approvato il decreto n.158 che rinvia ulteriormente l'esecuzione degli sfratti al 30 giugno del 2009, in attesa dell'attuazione del piano casa. I sì sono stati 465, i no 2. Anche l'opposizione ha votato a favore. Il provvedimento passa ora all'esame del senato che dovrà convertirlo in legge entro il 19 dicembre, data di scadenza del decreto.

Il testo prevede una proroga degli sfratti al 30 giugno 2009 nei comuni capoluogo di aree metropolitane (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste), e nei comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. Si tratta, ha sot-

tolineato il governo nell'illustrare il provvedimento, non di «un differimento dell'esecutività degli sfratti fine a sé stesso, ma di una sospensione necessaria per dare il via al piano casa e agli interventi degli enti locali».

Scettico sull'attuazione del piano casa entro sei mesi si è dichiarato in aula, ieri, il deputato toscano del Pd, Rolando Nannicini, che ha chiesto l'estensione della sospensione degli sfratti in tutti i comuni e non soltanto i comuni capoluogo di area metropolitana. «Non basteranno sei mesi per far partire concretamente il piano casa», ha dichiarato Nannicini, «non è soltanto una questione di scadenza. Il problema sta nell'estensione del provvedimento che, così come è formulato, riguarda solo un certo numero di comuni italiani degli oltre 8.600. La crisi economica che sta investendo il paese non è circoscritta alle

sole aree metropolitane come vuol far credere il governo. Sfidando molti parlamentari a tornare al loro comune di residenza con una legge sugli sfratti così limitativa», ha concluso Nannicini, «dovranno vedersela con le tante famiglie che in medi e piccoli comuni italiani hanno un drammatico problema casa». Nannicini, a proposito del piano casa in discussione, in stallo per colpa delle regioni in dissenso con lo stato sulla gestione dei fondi, ha anche evidenziato l'importanza di dare sostegno all'edilizia abitativa in una fase di debolezza economica come l'attuale in considerazione dello strutturale effetto moltiplicatore dello sviluppo che caratterizza l'industria delle costruzioni. «Il decreto sostenuto anche dal nostro gruppo, è un passo in avanti importante anche se non è la soluzione del

problema casa», ha sottolineato Raffaella Mariani, capogruppo Pd in commissione Ambiente, «sicuramente, grazie alle nostre pressioni, rappresenta un sostegno per molte famiglie e per molti enti locali che hanno difficoltà a far fronte alle esigenze abitative, soprattutto a causa della crisi della nostra economia. Ci aspettiamo», ha concluso, «un segnale rapido da parte del governo riguardo al piano casa alla sua realizzazione in collaborazione con le regioni e gli enti locali».

Intanto, ieri gli assessori all'ambiente delle regioni italiane, riunite a Roma, all'unanimità hanno chiesto al governo di cancellare dal dl anti-crisi la misura che prevede i tagli allo sgravio fiscale del 55% per chi investe nel risparmio energetico.



Maxifondi immobiliari allo studio da parte di Casse di previdenza e compagnie assicurative

Privati in campo per il piano casa

Regioni al Governo: seimila alloggi «cantierabili» per 250 milioni – Entro Natale l'intesa sul Dpcm

Intesa vicina per il decreto attuativo sul piano casa. Già questa settimana Regioni e Governo potrebbero sancire l'accordo sul Dpcm, sia sull'aspetto economico (resta da individuare la quota che il Governo è disponibile a stanziare subito per realizzare gli alloggi per gli sfrattati), sia sull'aspetto tecnico-normativo (il testo è in avanzata fase di nuova limatura). Le Regioni hanno anche quantificato gli interventi «cantierabili», che cioè garantiscono di ottenere in breve tempo circa seimila alloggi. Se si riuscirà a raggiungere l'accordo, il Dpcm potrebbe affrontare rapidamente sia in conferenza unificata sia, subito dopo, nel «super Cipe» previsto prima di Natale con al l'ordine del giorno opere per oltre 16 miliardi.

Casse e assicurazioni

Tra coloro che seguono con attenzione l'iter attuativo del Dpcm – che il Governo conta di concludere entro Natale sia per quanto riguarda l'intesa in conferenza unificata, sia per quanto riguarda il passaggio al Cipe – ci sono Casse di previdenza private e, sia pure con più distacco, le compagnie assicuratrici. Anche questi operatori, al pari di società, fondi immobiliari e fondazioni bancarie, guardano con attenzione al cosiddetto «sistema dei fondi immobiliari», cioè il capitolo del piano casa più avanzato.

Il motivo è semplice. La crisi ha rivalutato forme di investimento molto lontane da rendimenti speculativi, ma che consentono un ritorno, sia pure «etico» o poco più.

L'architettura normativa è praticamente pronta. Si tratta proprio del Dpcm attuativo del piano casa, la cui bozza prevede di dare vita a «uno o più fondi immobiliari chiusi» riservati e con una «dimensione obiettivo

pari a tre miliardi di euro e ammontare minimo di un miliardo di euro».

In altre parole, alcuni grossi operatori «privatizzati» – liquidi e con la necessità di investire – potrebbero avere interesse ad affiancare l'attività della Cassa depositi e prestiti, offrendo una pluralità di strumenti, oltre appunto a quello sul quale sta lavorando la Spa del Tesoro e il nuovo amministratore delegato Massimo Varazzani.

Nessun operatore vuole scoprire le carte prima del varo ufficiale del Dpcm. C'è però un precedente. La Cassa di previdenza dei geometri, ha già mosso un primo passo in questa direzione, aderendo al fondo Abitare sociale 1, promosso dalla Fondazione Social housing della Cariplo, insieme ad altri operatori istituzionali (inclusa la Cassa depositi e prestiti). Oltre all'impiego di liquidità, la convenienza di Casse e Assicurazioni sta nel poter gestire, attraverso l'apporto al fondo, anche una parte del proprio patrimonio immobiliare, con modalità e limiti da definire nel regolamento.

A un livello inferiore – quello dei singoli fondi immobiliari attivati sul territorio – resta alto l'interesse di società e fondi immobiliari, come Finnat, Fimit e Bnl. Quest'ultima già in campo con la regione Veneto (si veda articolo a fianco).

Trattativa Regioni-Governo

Si stringe la trattativa delle Regioni, che assicurano di poter cantierare subito quasi 250 milioni per ottenere 5.860 alloggi. Il conteggio viene fatto sulla lista del vecchio Dm del 2007, per il quale Iacp e amministrazioni hanno già impegnato somme per acquisto o ripristino di alloggi. ■

MASSIMO FRONTERA

3
MILIARDI
Dimensione limite
dei super fondi Hs

Debutta la selezione anticipata delle proposte private Parma supera il test del Poc

Si è chiusa la fase istruttoria dei masterplan proposti per la realizzazione del primo Poc di Parma. Per la sua elaborazione il Comune ha sfruttato la legge regionale 20/2000, che prevede la possibilità di «concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetto». In vista dell'adozione del piano, prevista insieme a quella del Regolamento urbanistico (Rue) il prossimo 12 dicembre, sono state selezionate 32 «adesioni».

Dopo un confronto con i privati, la Giunta ha considerato 21 comparti attuativi (per 17 sub-ambiti di trasformazione) più quello per il polo tecnologico previsto nell'area nordovest, per il quale non ci sono state proposte ed è stato emanato uno specifico bando. Benché si sia prevista la possibilità per i privati di elaborare proposte anche per aree che non sono di proprietà, anche se solo per interventi di importante rilevanza pubblica, per il primo piano nessuno ha voluto approfittarne.

Oltre al rispetto dei vincoli come quelli sulle quantità del Psc, i piani sovraordinati, specialmente il Ptcp, e

quelli individuati dalla cartografia di gestione, la Commissione ha adottato come criteri di selezione le proposte elaborate per potenziare l'offerta di interventi di varia tipologia (produttiva, direzionale, commerciale e ricettiva), riqualificare la parte nord della città

il tratto ferroviario Milano-Bologna e l'Autostrada del Sole, nonché realizzare interventi che contribuiscano alla «città compatta», escludendo quindi azioni residenziali di espansione esterne al tracciato delle tangenziali. Le altre manifestazioni sono state rimate a una successiva variante del Poc, non essendo ancora «mature» a livello progettuale o attuabili senza una modifica del Ptcp.

I 22 comparti coprono una superficie territoriale complessiva di circa 1.420.388 mq, e una superficie lorda utile di 416.782 mq. L'indice di edificabilità per i sub-ambiti del primo Poc è di 0,45 mq/mq nel caso della destinazione produttiva, dello 0,18 per quella residenziale, dello 0,10 per l'unica a servizio e tra lo 0,25 e 0,30 (a seconda della collocazione) per le destinazioni miste.

L'attivazione della Slu avverrà tramite il meccanismo perequativo basato sui principi fissati dalla legge regionale. La previsione di entrata complessiva, derivante dai versamenti degli operatori al Comune per le opere di urbanizzazione «straordinarie» (oltre il minimo di legge) e per l'acquisto delle aree destinate a parco dai loro proprietari, sarà di 62,8 milioni di euro. Parte di questi andrà nelle casse comunali per poi essere investita nelle opere pubbliche funzionali alle aree in trasformazione, e parte sarà, appunto, utilizzata per liquidare i proprietari delle aree a parco.

Il Comune ha contemplato un aumento premiale della capacità edificatoria del 20% a fronte dell'attivazione di misure di risparmio energetico. Tale quota viene riconosciuta per il 60% a titolo di compensazione dell'esborso per le opere pubbliche fuori comparto e per il restante 40% per l'effettiva realizzazione delle misure.

Gran parte delle proposte fra quelle incluse nel Poc è arrivata dai proprietari dei sub-ambiti, anche se dietro molti di questi potrebbero esserci grandi aziende e società di sviluppo immobiliare. L'unico grande gruppo che ha agito direttamente è stato Decathlon, che ha firmato la sua proposta insieme al proprietario del sub-ambito. ■

SIMONE GIGLIOLI

VENETO

Housing insieme ai costruttori

Decolla in Veneto il Fondo Veneto Casa: un'operazione di housing sociale che ha come obiettivo la realizzazione, in tempi medi, di almeno un migliaio di alloggi da mettere a disposizione, a canone calmierato, di quella fascia di popolazione che ha un reddito troppo alto per accedere alle graduatorie Erp, ma troppo basso per sostenere un affitto sul libero mercato.

Lo strumento individuato è quello del fondo immobiliare etico per mettere assieme capitali pubblici e privati. La Regione Veneto si allea con Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo (Gruppo Intesa San Paolo) nel lanciare il fondo, e invita a partecipare anche le altre fondazioni bancarie del territorio. Quella della Cassa di Risparmio di Venezia ha già dato la propria disponibilità e deve solo decidere l'entità della partecipazione, le altre per ora rimangono alla finestra.

A oggi la Regione ha stanziato 5,5 milioni per quest'anno e altrettanti sono previsti per il 2009; uguale l'impegno di Fondazione Cariparo. L'obiettivo è arrivare ad almeno 100 milioni, metà dei quali da raccogliere direttamente dai sottoscrittori e metà dalla Cassa depositi e prestiti sulla quale il Governo punta per promuovere e sostenere le iniziative di housing previste dal piano casa dello scorso agosto.

Sinloc è l'advisor che ha curato la nascita del fondo, il cui regolamento è all'attenzione della Banca d'Italia. Si

tratta di una società partecipata da alcune fondazioni bancarie. Come gestore è stato scelto Beni Stabili Spa: l'operatività è prevista dalla seconda metà del prossimo anno.

Il fondo avrà un rendimento più basso di quelli usuali di mercato – tra il 6 e l'8% – ed è aperto a chiunque voglia parteciparvi: i Comuni, ad esempio, possono parteciparvi conferendo aree che potrebbero essere messe a disposizione a basso costo per la realizzazione di nuovi alloggi. Il fondo, comunque, realizzerà gli interventi grazie a singoli accordi con gli investitori e gli enti locali. Ma chi beneficerà di quest'iniziativa? Soprattutto quella fascia di popolazione con redditi sopra i 20mila euro annui.

Massimo Giorgetti, assessore regionale alle Politiche per la casa spiega: «Ci rivolgiamo a una classe sociale attualmente trascurata: giovani coppie, impiegati, forze dell'ordine, tutta gente che lavora ma che non ce la fa. L'importanza di questo strumento è anche che non sottrae risorse ad altri interventi di edilizia pubblica».

Ricadute positive anche per il settore delle costruzioni. «Il fondo – commenta Stefano Pellicciari, presidente di Ance Veneto – è un ottimo esempio di sinergia tra pubblico, istituzioni finanziarie e privati, e noi siamo intenzionati a partecipare direttamente all'iniziativa. È un modello che può essere replicato». ■ F.Tan.

Panorama

Edilizia sanitaria, stanziamenti record in Lombardia e Lazio

Un nuovo investimento di quasi 812 milioni è stato destinato all'edilizia sanitaria dalla Giunta regionale lombarda. Lo stanziamento (frutto di un accordo con il Cipe), finanzia un totale di 85 interventi. Superiore lo stanziamento della Regione Lazio, che prevede una spesa di 1,35 miliardi, tra fondi regionali e statali. Fra gli interventi previsti ci sono la costruzione di nuovi ospedali nell'area di Latina e dei Castelli Romani. ■

Torino, all'asta gli immobili comunali

Il palazzo di corso Spezia vale 10 milioni

Torino manda all'asta una nuova fetta di immobili comunali. La vendita riguarda sei edifici e un terreno per un valore complessivo di partenza di circa 30 milioni. Fra i fabbricati di maggior valore spiccano il palazzo di corso Spezia angolo via Bizzozzero che vale oltre 10 milioni e quello di corso Regina Margherita angolo corso XI febbraio che partirà da una base d'asta di 8,6 milioni. Prima dell'aggiudicazione, la Città adotterà le varianti urbanistiche sugli immobili conformi al Prg. (m.c.v.) ■

Aedes, via libera all'aumento di capitale

Da Amenduni e Isoldi arrivano 95 milioni

Il Cda di Aedes ha approvato l'offerta del gruppo Amenduni e di Isoldi Immobiliare per un aumento di capitale in vista del salvataggio della società. L'ammontare dell'operazione è di 150 milioni per cassa, in opzione ai soci. L'impegno di Vi-Ba (gruppo Amenduni) sarà di 45 milioni, Isoldi Immobiliare metterà 50 milioni e altri 20 milioni arriveranno da due coinvestitori, Arca Spa e General Service Italia. I restanti 35 milioni arriveranno dai vecchi soci. ■