

31 Luglio
2013

Piano CASA



Che cos'è il piano casa?

Il piano casa consiste in un mix di interventi di edilizia residenziale pubblica, project financing, agevolazioni alle cooperative edilizie ed un sistema integrato di fondi immobiliari che, attivando tutte queste linee di intervento e con la collaborazione anche finanziaria di Regioni ed Enti Locali, ha l'obiettivo di realizzare 100mila alloggi in 5 anni. Esso prevede anche la valorizzazione di aree demaniali con interventi integrati di riqualificazione urbana e realizzazione di alloggi da destinare all'affitto a canone calmierato. Il piano casa vede protagonista il Ministero in collaborazione con le Regioni e gli Enti Locali e la possibile partecipazione di soggetti privati.

Chi saranno i beneficiari?

I beneficiari del Piano Casa saranno nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a sfratto, immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale o da almeno 5 nella medesima regione.

Qual è stato l'iter del piano casa?

31 Luglio
2013

Piano CASA

Il “Piano nazionale di edilizia abitativa”, previsto dal decreto legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, è uno schema di DPCM che, dopo essere stato formalmente condiviso dalle Regioni e dai Comuni in Conferenza Unificata e dal Cipe ha ricevuto l’approvazione definitiva attraverso la firma di un Decreto da parte del Presidente del Consiglio.

Qual è il target del piano casa? Si tratta di interventi indifferenziati?

Il Piano è rivolto principalmente a soddisfare le esigenze delle famiglie appartenenti al ceto medio basso e a quelle meno abbienti tramite interventi diversificati a seconda delle categorie cui sono destinati. Per gli interventi destinati alle famiglie appartenenti al ceto medio-basso si prevede di coinvolgere ampiamente il capitale privato (project financing, fondi immobiliari) tramite la promozione di agevolazioni fiscali, valorizzazione di aree demaniali e accordi con i comuni volti alla riduzione degli oneri di costruzione. Per i ceti bassi, invece, si prevedono interventi a esclusivo carico dello Stato e delle Regioni finalizzati ad incrementare l’edilizia residenziale pubblica. Per gli interventi di incremento dell’edilizia residenziale pubblica abbiamo previsto 200 milioni, che diventeranno 550 milioni con prossimi stanziamenti previsti.

Qual è l’elemento più innovativo del piano casa?

Sicuramente di grande rilevanza è la previsione della costituzione di uno o più fondi nazionali immobiliari, che a regime si stima possano attrarre un flusso di 3 miliardi di euro l’uno, in grado di cofinanziare fondi locali, destinati alla valorizzazione di aree urbane ed alla realizzazione di alloggi per famiglie con reddito medio-basso. Il Ministero ha previsto di investire 150 milioni in uno o più fondi immobiliari, che dovranno essere dotati di non meno di 1 miliardo di euro l’uno e che potranno contribuire al finanziamento di iniziative locali che presentano queste caratteristiche: valorizzazione di aree con la realizzazione di una quota di alloggi da affittare a canone calmierato, eventualmente

31 Luglio
2013

Piano CASA

riscattabili da parte dell'inquilino non moroso. Nascerà così un sistema di fondi immobiliari, nazionali e locali, che potrà raccogliere i finanziamenti di investitori come la Cassa Depositi e Prestiti, le Fondazioni bancarie, le assicurazioni, i costruttori, gli operati privati del settore.

L'art. 11 del Piano casa prevede che il MIT, entro 15 gg. dall'entrata in vigore del DPCM "Piano Casa" istituisce un gruppo di lavoro cui partecipano 3 rappresentanti del MIT, 3 rappresentanti dell'Economia, 3 rappresentanti delle Regioni e 3 rappresentanti degli enti locali indicati dalla Conferenza Unificata nonché 2 esperti nominati dal Dipartimento economico della Presidenza del Consiglio. Il Gruppo di lavoro, entro 90 gg. dall'entrata in vigore del DPCM "Piano Casa" indica i requisiti che i regolamenti dei Fondi devono possedere per candidarsi (attraverso gara) a gestire i 150 milioni destinati dal MIT alle quote del Fondo nazionale che potrà cofinanziare le iniziative promosse dai fondi locali.

Quale sarà lo strumento attuativo del piano casa?

Il Piano può essere realizzato seguendo due canali:

attraverso la stipulazione di appositi accordi di programma, tra Ministero, Regioni e Comuni;
attraverso le modalità della "legge obiettivo".

La previsione di utilizzare le modalità previste dalla legge obiettivo è stata considerata per rendere possibile, là dove si ritiene non opportuno procedere tramite stipulazione di accordi di programma, la celere attuazione degli interventi del Piano casa, tenuto conto del fatto che proprio le procedure della citata legge hanno permesso di avviare con successo importanti opere pubbliche strategiche.

Favoriremo la proprietà o la locazione?

Tutti gli interventi previsti si prefiggono lo scopo di realizzare abitazioni da

31 Luglio
2013

Piano CASA

destinare in proprietà ed in locazione. Per quanto riguarda gli immobili in locazione, l'intento del Governo è quello di facilitare il riscatto da parte dell'inquilino, e quindi riconoscere la possibilità al conduttore di diventare proprietario dell'appartamento per il quale si è stipulato un contratto di locazione, e comunque di prevedere livelli di canone calmierato.

Domenico Crocco

Condividi l'articolo