

La manovra d'estate

GLI IMMOBILI

Federalismo. Le Autonomie valuteranno
se impugnare le norme alla ConsultaCritiche dagli operatori. Per i costruttori
l'operazione può deprimere il mercato

Regioni contro il piano casa

Contestata la vendita degli alloggi Iacp a prezzi basati sui canoni

Massimo Frontera

ROMA

Riuscita dubbia, incassi dubbi e soprattutto dubbia costituzionalità. Il pacchetto casa contenuto nel decreto legge della "manovra d'estate" non è ancora stato ufficializzato sulla «Gazzetta» e già suscita forti perplessità fra Regioni e Comuni, cioè i soggetti istituzionali indispensabili alla sua attuazione, per via delle competenze normative e regolamentari su urbanistica ed edilizia residenziale pubblica.

«Intanto, già il fatto che il Governo abbia buttato a mare il lavoro fatto con il precedente Esecutivo non è un buon inizio», attacca Maria Rita Lorenzetti, presidente dell'Umbria, la Regione con la delega all'edilizia pubblica. «Avevamo sottoscritto un accordo con il ministro Antonio Di Pietro - prosegue la Lorenzetti - e ora scopriamo che quell'accordo non vale più: questo significa fare il gioco delle tre carte».

Il riferimento è ai 550 milioni

dell'extragittito, che il Dl assegna al nuovo piano casa, senza tenere conto che su quella somma era già stata raggiunta un'intesa, anche con i Comuni, per realizzare quasi 12mila alloggi.

La novità non è piaciuta neanche agli enti locali. «È una truffa - esordisce Roberto Tricarico, assessore al Comune di Torino e responsabile casa dell'Anci - I Comuni stavano già abbinando le famiglie di sfrattati agli alloggi individuati e ora leggiamo che i fondi andranno a un altro programma». I Comuni promettono dunque battaglia e già il 3 luglio discuteranno il pacchetto casa.

Ma prima ancora, saranno le Regioni a incontrarsi: il 1° luglio tutti gli assessori regionali alla casa approfondiranno i contenuti del Dl.

Soprattutto, alle Regioni non va giù il ritorno del cosiddetto "piano Brunetta" per alienare il patrimonio di alloggi Iacp. Cioè il tentativo statale già fatto con la finanziaria 2006 - commi

266/2005, che la Corte costituzionale ha azzerato un anno dopo (sentenza 94/2007) - proprio dopo un ricorso delle Regioni. «Valuteremo se impugnare il provvedimento, che va approfondito ma che contiene le stesse norme che sono state bocciate già una volta dalla Consulta», conclude la Lorenzetti.

Secondo FederCasa, che riunisce tutti gli Iacp d'Italia, la questione centrale non è la vendita del patrimonio, ma il governo delle dismissioni. «Una cosa è vendere a prezzi calcolati sui canoni di affitto, che sono bassissimi; un'altra cosa è alienare a prezzi più vicini a quelli di mercato», commenta Luciano Cecchi presidente di FederCasa. Non solo.

«Quasi tutte le Regioni - riferisce Cecchi - hanno già approvato leggi sull'edilizia pubblica, incluso l'aspetto delle dismissioni: non ricordo nessuna che abbia mai previsto cessioni proporzionate ai canoni».

A risultati analoghi - sia pure da una prospettiva comple-

L'ANTICIPAZIONE



Sono un milione gli appartamenti popolari dell'ex Iacp che potrebbero essere ricompresi nel piano di dismissioni varato dal Governo nella cosiddetta "Manovra d'estate" (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). La norma dovrebbe prevedere il diritto di opzione sull'acquisto da parte degli inquilini (che, nella metà dei casi, secondo Bankitalia non dovrebbero avere problemi economici).

tamente diversa - sembra giungere il ragionamento dei costruttori edili, come fa capire Claudio De Albertis, presidente dei costruttori di Milano, città con il più grande portafoglio di case Iacp d'Italia: oltre 40mila alloggi, metà dei quali in zona semicentrale.

«Se il decreto passa in questi termini - sostiene De Albertis - la liquidazione degli immobili produrrà una sostanziosa perdita per il mercato residenziale, perché molti inquilini Iacp che pagano affitti insignificanti hanno in realtà un reddito che gli consentirebbe di cercare una casa sul libero mercato; se potranno acquistare a quattro soldi non compreranno più altrove». Non solo. Se si asseconda il frazionamento della proprietà Iacp «diventa impossibile varare programmi di rinnovo urbano». Non è tutto. «Attuare queste misure in una fase che appare già calante per il mercato immobiliare - chiude De Albertis - significa aiutare il calo del trend».

Un tesoro sul territorio

Immobili, esclusi i demaniali. In miliardi di euro

Amministrazione	Valore di libro	Stima del valore di mercato	% in uso diretto
Stato ed enti previdenziali	42	72	63
Patrimonio dello Stato*	30	54	63
Strumentali	19	40	100
Non strumentali	11	14	N.R.
Università	5	10	90
Enti pubblici	1	2	90
Enti previdenziali	6	6	30
Amministrazioni territoriali	149	349	52
Regioni	4	11	59
Province	12	29	80
Comuni	93	227	60
Enti pubblici	15	29	90
Asl	13	25	90
Altri	2	4	90
Edilizia residenziale	25	53	N.R.

(*) sono inclusi gli immobili del patrimonio indisponibile e disponibile dello Stato; sono esclusi gli immobili demaniali
Fonte: Reviglio Edoardo, Il conto patrimoniale delle amministrazioni pubbliche, tav. 14.19, in Mattei U., Reviglio E., Rodotà S., Investire la rotta, Il Mulino, Bologna 2007

Patrimonio da 420 miliardi. Il confronto per le dismissioni

Ma per gli esperti
l'obiettivo è privatizzare

Orazio Carabini

La manovra triennale del Governo ha acceso il faro su un milione di case popolari (Edilizia residenziale pubblica, Erp) che potrebbero essere cedute agli inquilini. Ma il patrimonio immobiliare pubblico che può essere privatizzato è molto più vasto. Il suo valore di mercato ammonta a qualcosa come 420 miliardi di euro, di cui 53 si riferiscono all'Erp e poco meno di 350 appartengono agli enti territoriali (si veda la tabella pubblicata sopra).

Da un ridimensionamento dello "Stato immobilista" sarebbero in tanti a trarre vantaggio. Lo Stato stesso, innanzitutto, che ha un debito elevato e che potrebbe così ridurre in modo consistente. Molti cittadini che da inquilini si trasformerebbero in proprietari. E la parte più bisognosa della popolazione potrebbe essere aiutata ad affittare una casa se almeno una parte delle risorse incassate venisse destinata a questo scopo.

Il percorso tuttavia non è semplice. Per tracciare una rotta possibile la Fondazione Magna Carta (Fmc) e l'Istituto Bruno Leoni (Ibl), due think tank vicini al Centro-destra, nei giorni scorsi hanno organizzato un seminario riservato ai maggiori esperti del settore. «Vogliamo definire una proposta concreta - spiega Salvatore Rebecchini che fa parte del comitato scientifico della Fmc oltre a essere pre-

sidente del fondo F2i - su che cosa vendere, come venderla e quali incentivi introdurre per indurre le amministrazioni pubbliche a vendere».

«La prospettiva dell'azione di governo - aggiunge Alberto Mingardi (Ibl) - deve essere una "società di proprietari" per affermare un'idea nuova di socialità, meno retorica e assistenziale, meglio in grado di favorire una piena autonomia, orientata a contrastare il diffondersi di disagi sociali con iniziative appropriate ed evitando gli errori del passato».

E allora da dove cominciare? Che cosa vendere? Secondo Enrico Cantarelli (Bank of Scotland) la risposta è semplice: «Tutto, perché se il debito pubblico costa in media il 5% e la manutenzione costa il 3-5%, il patrimonio immobiliare grava per l'8-10% sul bilancio dello Stato».

Cantarelli ritiene che non abbia senso nemmeno conservare la proprietà degli immobili utilizzati direttamente dalle amministrazioni pubbliche per esercitare la loro attività. Tanto più che spesso il fatto di possederli giustifica un uso non economico degli immobili stessi, adibiti a magazzini o con spazi pro capite non economici.

Spesso però il problema è "come" vendere: una legislazione stratificata ha posto vincoli sulla titolarità, sulla cedibilità, sulla possibilità di interventi (licenze edilizie, variazioni di

destinazione d'uso). Insomma, si è creato un groviglio amministrativo che va superato per conseguire obiettivi concreti.

«Bisogna snellire il diritto amministrativo», suggerisce l'ex-presidente di Assogestioni Guido Cammarano, mentre Alessandro Carpinella (Kpmg) accenna a «meccanismi di legislazione straordinaria, qualcosa di simile alla Legge obiettivo per le infrastrutture» e Fabio Cintioli (Studio Bonelli Erede Pappalardo) ipotizza

VINCOLI GIURIDICI

Il diritto amministrativo è il maggior ostacolo alla cessione dei beni. Per superarlo occorre una legge straordinaria

za «una legge costituzionale». Quanto agli strumenti operativi Fabrizio Ghisellini, ex-direttore finanziario del Comune di Roma, suggerisce uno scambio tra «75 miliardi di crediti che la Cassa depositi e prestiti vanta verso gli enti locali e un valore equivalente in immobili». Ma Edoardo Toscani (Lehman) ribatte che «dare gli immobili alla Cdp non risolve il problema perché non diventerebbero beni produttivi: mettiamoli in una Spa o in un fondo che deve fare un bilancio e far vedere che la gestione di quegli immobili è economica».

orazio.carabini@ilssole24ore.com

Semplificazioni. Cancellata la garanzia del venditore

I rogiti «perdono»
il certificato impianti

Angelo Busani

Il Governo corregge la disciplina in materia di sicurezza degli impianti e di certificazione della loro conformità. Lo fa con il decreto legge approvato mercoledì scorso dal Consiglio dei ministri, il cui testo non è ancora stato pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 e 22 giugno). Il testo

IL PROGETTO

Un anno di tempo per ridefinire la disciplina sull'adeguamento e approntare un sistema di controllo efficace

del provvedimento potrebbe ancora subire correzioni ma la versione "accreditata" prevede che entro il 31 marzo 2009, i ministri dello Sviluppo economico e della Semplificazione normativa devono emanare uno o più decreti finalizzati a disciplinare: ■ il complesso delle disposizioni in materia di attività di installa-

zione degli impianti all'interno degli edifici, prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni a uso privato e per le imprese;

■ la definizione di un «reale sistema di verifiche» degli impianti con l'obiettivo di tutelare gli utilizzatori degli impianti «garantendo una effettiva sicurezza»;

■ la revisione della disciplina sanzionatoria.

La norma contenuta nel decreto legge dovrebbe anche abrogare l'articolo 13 del decreto 22 gennaio 1998, n. 37. Vale a dire: «i soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la

dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile».

Dovrebbe dunque essere abrogata, con effetto immediato (quindi con la pubblicazione del decreto in «Gazzetta»), la disposizione che dal 27 marzo "costringe" ad occuparsi di impianti nei contratti di compravendita e di locazione.

Il ministero dello Sviluppo economico aveva precisato che si trattava di una norma che non comportava l'obbligo (come era parso "a prima lettura") della messa a norma di tutti gli impianti che non lo fossero stati e che non obbligava inderogabilmente il venditore o il locatore a fornire all'acquirente o all'inquilino la garanzia di conformità degli impianti.

La norma obbligava, più precisamente, a trattare, nei contratti, il tema della conformità degli impianti (e quindi a mettere i contraenti nella condizione di pattuire o una clausola di garanzia o una clausola di esonero da garanzia). Inoltre, quando parlava di impianti "a norma", faceva riferimento alla legge vigente non alla data del contratto ma a quella all'epoca di realizzazione dell'impianto.

DBS

Non aspettate a partire. Garmin nüvi 205 con Hot Fix garantisce una connessione ancora più veloce ai satelliti, riducendo i tempi d'attesa prima di mettervi in marcia. In più grazie alla foto-navigazione, le vostre destinazioni non saranno più un semplice indirizzo: basterà impostare la foto del luogo dove andare e pensare solo al vostro viaggio. Con Garmin la meta è ancora più vicina.

www.garmin.it

nüvi 205 con Hot Fix. La connessione più veloce ai satelliti.

NAVTEO
GHI ZIGARI

Monitoraggio
Traffico

Display
Touch Screen

Postazione Autovelox
Pre-caricate

Guida Voce
Punto

Google
Panorama