

**Commissione VIII (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)
della Camera dei Deputati**

CRESME: memoria scritta su C. 2920 (DL Piano Casa)

Il primo aspetto che si vuole sottolineare è che, in linea generale: se da un lato l'impianto del disegno di legge appare positivo per affrontare il problema abitativo a livello nazionale, dall'altro lato tuttavia sembra costruire una governance quasi esclusivamente "centralizzata" e apparentemente sovrastrutturata. Non solo: requisiti, parametri, regole, non tengono conto delle sensibili differenze che caratterizzano il disagio abitativo nei diversi territori del Paese.

Pare difficile anche ricostruire, nel testo del ddl, la "cinghia di trasmissione" fra i vari centri decisionali/gestionali (Invitalia, Commissario Straordinario, Sub Commissario, Cabina di Monitoraggio, Infrastrutture Milano Cortina SpA, ecc.) di livello centrale e i soggetti territoriali, Comuni in primo luogo.

Sempre a livello generale, gioverebbe una maggior chiarezza e definizione dei termini adoperati: edilizia sociale, edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale, edilizia integrata. Tali termini potrebbero ingenerare, se non definiti, ambiguità interpretative.

Più nei dettagli del ddl, alcune osservazioni:

- Difficile da interpretare la destinazione dei 970 milioni di euro: all'art. 2 e art. 3 sembra che vadano alla manutenzione straordinaria e al recupero sia dell'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata), sia all'edilizia residenziale sociale. Quale di quest'ultima? Convenzionata? Di proprietà di privati? Agevolata? Housing sociale? Student housing? Ecco, una perimetrazione di questo ambito è necessario;
- Art. 3 comma 3 lett b: *il Commissario straordinario stabilisce gli schemi tipo di convenzione fra ente proprietario e soggetto attuatore inclusi i diritti di superficie ecc*: sembra di ravvisare una ingerenza del Commissario nelle competenze degli enti territoriali proprietari;
- Art. 5 riscatto alloggi ERP: non c'è alcun riferimento ai requisiti economici (quantomeno non deve aver superato il limite di reddito per la decadenza

nell'ERP) che deve avere il locatario al momento dell'acquisizione dell'alloggio. Non si comprende inoltre per quale motivo i proventi delle alienazioni non rimangano nel circuito dell'ERP ma vadano invece al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato;

- Art. 9. Tutto l'articolo sembra non considerare le caratteristiche territoriali del mercato immobiliare, dei redditi e dei livelli di fabbisogno abitativo. Stabilisce parametri vari (il canone calmierato dovrà avere una riduzione minima del 33% rispetto ai valori di mercato; oneri prezzo acquisto o locazione di mercato eccedenti il 30% del reddito medio personale o del nucleo; reddito non superiore a 5 volte l'importo degli oneri relativi all'acquisto o alla locazione) a prescindere dalle quotazioni immobiliari e dei redditi nelle diverse realtà urbane e dei comuni ATA e non ATA.
- Art. 9 comma 3 lett. D: *l'investimento è destinato nella misura minima del 70% all'edilizia convenzionata*. Si consideri tuttavia che il soggetto attuatore può avere la possibilità di aumentare la volumetria del 35% (comma 4)