

**È stato curato dal Governo
su proposta del ministro Prandini**

Un disegno di legge organico per l'edilizia residenziale

7

Riuscirà il ministro dei Lavori pubblici Prandini (nominato allo stesso incarico anche nel nuovo Governo) a varare la sua proposta complessiva in materia di edilizia residenziale? Ha fatto lavorare intensamente commissioni di esperti per mettere a fuoco un disegno di legge organico che faccia compiere realmente al settore dell'edilizia residenziale un salto qualitativo. Che ci sia bisogno nel nostro Paese di legislazione snella e soprattutto organica lo sanno tutti gli interessati - e sono molti - ad un settore come è quello della casa vitale per l'economia del Paese, ma anche socialmente rilevante. C'è un fabbisogno quantitativo arretrato molto grande anche se, nel campo abitativo, l'Italia è tra i primi Paesi per numero di famiglie proprietarie dell'alloggio in cui vivono; ha toccato oramai quota 71 per cento. Gli Italiani, per possedere la propria abitazione, sono pronti a tutti i sacrifici. Ne sappiamo qualcosa a Brescia e negli altri 205 comuni della provincia dove anche la Cooperativa La Famiglia ha inciso profondamente e positivamente negli ultimi 30 anni favorendo l'accesso al bene casa a migliaia di famiglie.

Il disegno di legge del ministro Prandini è suddiviso in vari capitoli, ma con un criterio di organicità. Si parte dalle finalità e dalle risorse disponibili,



per passare alle competenze (si sa che è capitolo importante), alle disposizioni in materia urbanistica, ai programmi integrati di riassetto urbano, alla riforma degli IACP, alle attese modifiche alla legge dell'equo canone (n. 382 del 1978), alle agevolazioni per l'edilizia residenziale pubblica, per concludere con le norme finanziarie di attuazione.

A voi d'uccello, forniamo alcune indicazioni significative della legge. L'art. 2 riunisce in un fondo nazionale unico quelli disponibili per assicurare già dal gennaio 1992 la certezza delle somme a disposizione e la certezza di erogazione delle somme

stesse. Si realizzerà la Consulta per la casa, l'organo di confronto politico permanente del Ministero dei lavori pubblici. Si ridefiniranno le competenze della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti soprattutto per la gestione del cosiddetto "fondo sociale". Si darà valore di norma alla parola "standard" entrata nella terminologia corrente, ma non ancora consacrata nella normativa. Ci sono sentenze della Corte costituzionale che hanno dichiarato l'illegittimità dei vincoli a tempo indeterminato, preordinati all'esproprio. Si sa che i Comuni, per la maggior parte dei casi, non hanno voluto, o saputo,

procedere all'esproprio delle aree vincolate a standard. Questi sono stati calcolati a volte in misura eccessiva, rapportati ad una popolazione teorica e non a quella effettiva e sono stati inoltre computati nella stessa misura per tutto il territorio nazionale pur in presenza di ovvie, evidenti e profonde differenziazioni.

Ora, gli standard saranno distinti secondo le esigenze delle singole zone. Con l'art. 16 del disegno di legge si introduce che i volumi esistenti, purché igienicamente abitabili o agibili, possano essere utilizzati ottenendo risparmi di standard e di suolo.

Ancora, si intende togliere il contenzioso in materia di modifiche di destinazioni d'uso, eliminando, in proposito, una quantità di procedure e pratiche inutili quali quelle della richiesta di autorizzazione per opere interne in edifici oggetto soltanto di vincolo ambientale interessato all'aspetto esterno dello stabile. L'art. 18 esende il principio del silenzio-assenso a tutte le richieste di "concessione edilizia" qualunque ne sia la destinazione d'uso prevista. L'art. 21 indica le procedure per la formazione dei programmi integrati di riassetto urbano, procedure che vedranno coinvolti operatori pubblici e/o privati.

Poi, l'importante capitolo dell'equo canone con le mo-



difiche tanto attese e con la introduzione (art. 32) dei "patti in deroga" funzionali alla maggior durata della locazione, oppure ai casi di locazione temporanea. L'equo canone sarà conservato nei Comuni ad alta tensione abitativa, cioè laddove vi sia ancora la necessità di superare le difficoltà di reperimento degli alloggi. La Consulta provinciale per la casa svolgerà le funzioni di verifica dello stato di necessità e in genere dell'andamento del mercato delle locazioni.

Quanto ai contributi pubblici, essi mireranno a favorire sia la costruzione di alloggi in locazione, sia la costruzione di alloggi in proprietà. È prevista la concessione di mutui agevolati correlati ai livelli di reddito e rapportati alla composizione del nucleo familiare. L'art. 39 indica i criteri di attribuzione e di gestione del "fondo sociale" che deve assicurare il pagamento del canone e degli accessori al locatore, in relazione alle condizioni economiche del

conduttore. Ancora, in tema di finanziamenti, un apposito articolo (n. 40) intende assicurare annualmente la spesa per interventi di edilizia residenziale ai programmi approvati (art. 41) permettendo l'attuazione di fasi preparatorie dell'intervento quali l'urbanizzazione e l'acquisizione delle aree o degli immobili. Si impedirà il formarsi di residui passivi inerti in quanto le somme non spese affluiranno al fondo nazionale e verranno così nuovamente ripartite. Con l'art. 43 si introducono i certificati immobiliari come mezzo per conseguire la proprietà dell'alloggio. Sarà affidata ad una finanziaria regionale l'attuazione di programmi nell'ambito della regione che potrà agire nell'ambito dei piani di zona vigenti o adottati. Infine, un apposito articolo enuncia il principio della abrogazione di tutte le disposizioni incompatibili con la nuova legge ed inoltre delega al Governo il compito di riunire in un testo unico le norme vigenti in tema di edilizia residenziale per dare certezza ai cittadini. Dunque, un provvedimento legislativo organico di cui qui abbiamo tratteggiato le linee essenziali. Tocca al Parlamento il compito ad affrontarlo per trasformarlo in legge dello Stato. La speranza di tutti è che questo possa avvenire in tempi ragionevolmente brevi.