

# Casa, ecco il piano per le famiglie

*Varato il primo grande progetto di rilancio edilizio sessant'anni dopo Fanfani*

*Ricostruire o ristrutturare: punto per punto, vi spieghiamo come utilizzare il pacchetto*

testi a cura  
di **Antonio Signorini**

**Roma** La Conferenza unificata ha ratificato l'accordo dell'altra notte. Poi il Consiglio dei ministri ha definito le linee guida dell'intervento congiunto dello Stato, delle Regioni e dei comuni. Si è concluso così il varo di quello che il premier Silvio Berlusconi ha ribattezzato un «piano fa-

miglia». Ma che, di fatto, può essere considerato il primo piano casa da quando, nel '49, Amintore Fanfani varò il suo. È prevista la possibilità di ampliare villette di un quinto, magari prendendo lo spazio dal giardino. Nell'accordo c'è anche la possibilità di ricostruire totalmente vecchi edifici, a patto che quelli nuovi siano eco-compatibili e facciano risparmiare energia. In questo caso il premio del 35%. In

tutto il piano potrebbe muovere una cifra enorme: 60-70 miliardi di euro. Superati tutti gli ostacoli. In particolare le competenze concorrenti a legiferare tra il governo centrale e quelli locali. Entro 10 giorni il governo emanerà un decreto da concordare con le regioni. Poi l'attuazione del piano spetterà ai governatori. Un compromesso che ha reso l'accordo «molto positivo», secondo il presidente della Conferenza delle Regioni, Vasco Errani.

## Le cubature

**Anche le villette a schiera possono aumentare del 20%**

Confermato il pezzo forte del piano. Per migliorare la «qualità architettonica e/o energetica» degli edifici, si potranno ampliare del 20 per cento le volumetrie esistenti. Il premio è riservato alle case mono e bifamiliari. Tipologie - ha sottolineato Berlusconi - che comprendono anche le villette a schiera. Inclusi, in generale, edifici inferiori a 1.000 metri cubi. Il limite stabilito dall'accordo è di 200 metri cubi. Non si potrà quindi ampliare oltre, a meno che le regioni non decidano autonomamente di concedere di più. In generale, se a livello locale sono già previsti piani che comprendono premi in cubatura, resteranno in vigore le leggi vigenti a livello locale. Il tutto nel rispetto dei piani comunali.

## Gli «ecoincentivi»

**Premio del 35% a chi punta sulle energie rinnovabili**

È l'aspetto che aveva subito fatto breccia tra gli architetti e le associazioni ambientaliste. Le regioni di sono impegnate a disciplinare «interventi straordinari di demolizione e ricostruzione» di edifici residenziali. Il premio in questo caso è del 35 per cento della volumetria esistente. La finalità resta il «miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica» oltre «all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili». Anche in questo caso, se le Regioni hanno piani propri, questi restano in vigore. È ad esempio il caso dell'Alto Adige che da tempo ne ha adottato uno. Le Regioni devono anche introdurre «forme semplificate e celeri» per l'attuazione degli interventi previsti dal piano.



## Le scadenze

### Ci sono 3 mesi per adeguarsi Misure valide per 18 mesi

Il «quando» era stato uno dei punti di attrito tra le Regioni e il governo. Alla fine la quadra è stata trovata in una tempistica che darà alle due parti modo di valutare bene tutto, ma entro limiti precisi. Questo per evitare che governatori ostili al piano, giochino con i rinvii per non fare niente. Il decreto, che servirà a indirizzare

le Regioni, arriverà entro dieci giorni a partire da ieri. Poi i governatori avranno 90 giorni di tempo per legiferare secondo le indicazioni dell'accordo. Le leggi avranno comunque una validità temporaneamente definita: 18 mesi dalla loro entrata in vigore. Questo perché il provvedimento è da considerare una misura temporanea per far ripartire l'economia, non una riforma.

## I vincoli

### Centri storici: divieto assoluto Abusivi, nessuna concessione

Ci sono anche limiti ben precisi. Che sono più o meno quelli annunciati. Impossibile ampliare un edificio se è abusivo. Nessuna sanatoria, quindi. Esclusi anche quelli che si trovano nei centri storici o in aree di «inedificabilità assoluta». Alle Regioni sta poi il compito di individuare «ambiti nei quali gli interventi» di ampliamento «sono esclusi o limitati». Il riferimento è ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico. Alle Regioni spetta però anche individuare eventuali «incentivazione e premialità» per la «riqualificazione di aree urbane degradate». In sostanza, limitare il bonus in cubatura dove può creare danni e incentivarlo dove invece può contribuire a migliorare un quartiere.

## La sicurezza

### Lotta al lavoro sommerso: nei cantieri controlli serrati

Tra le Regioni c'era il timore che il boom di ristrutturazioni e nuove costruzioni dovuto al piano peggiorasse le condizioni di lavoro in un settore dove il sommerso e gli incidenti sono all'ordine del giorno. Per questo nell'accordo è stata prevista un articolo nel quale si sottolinea che tutto dovrà avvenire nel «pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro». Questo per gli aspetti previdenziali e assistenziali e di sicurezza dei cantieri. Le Regioni e il governo dovranno quindi mettere a punto una procedura che garantisca trasparenza. Tempi veloci e meno burocrazia quindi, ma la sicurezza e i documenti come il Durc dovranno comunque essere presentati.

## L'edilizia popolare

### Stanziati 550 milioni di euro per anziani e giovani coppie

Era il sogno del premier Berlusconi. Costruire case da destinare soprattutto alle giovani coppie, alle quali dare la possibilità di comprarle a un costo inferiore all'affitto. Già c'è lo stanziamento di poco inferiore a 550 milioni di euro per il sostegno all'edilizia residenziale. Oltre a questo, Regioni e governo si impegnano

a condurre «uno studio di fattibilità» per un nuovo piano che individui risorse, pubbliche e private, «per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie» che si trovano in condizioni di disagio sociale. O che non riescono a permettersi un canone di locazione a prezzi di mercato. È un piano per «l'affitto sociale». E secondo il governatore Errani è questo «il vero piano casa».