

# Rapporto / IMMOBILI E MUTUI

Presentato come una svolta decisiva per la ripresa del settore delle costruzioni sconta un quadro normativo frammentato e disomogeneo e i ritardi nell'emanazione delle leggi regionali

WALTER GALBIATI

## Milano

Servirà per rilanciare il settore. Vale qualcosa come 59 miliardi di euro, si diceva circa un anno fa. Eppure l'euforia che aveva contagiato gli imprenditori dell'edilizia al solo annuncio del lancio del "Piano casa" non si è ancora materializzata. Certo si è perso

molto tempo perché Regione per Regione si è dovuto attendere l'emanazione delle normative locali, ma l'Associazione dei costruttori edili non se la sente proprio di cantare vittoria. Anzi attraverso i report dell'ufficio studi,

delinea uno scenario tutt'altro che confortante anche per via di un contesto in continuo deterioramento. Una debacle iniziale che lascia soddisfatti almeno chi temeva una cementificazione ulteriore del già martoriato territorio nazionale.

Per il 2008 erano stati stimati investimenti per costruzioni, tra manutenzioni straordinarie,

**Sole Toscana ed Umbria hanno rispettato la scadenza dell'accordo con il governo**

nuove strutture, private e pubbliche, residenziali e non per circa 154 miliardi di euro, un numero già in calo del 2,3% rispetto all'anno precedente e che nelle previsioni dovrebbe inanellare una serie di anni tutt'altro che positivi. Per il 2009 la stima è che gli investimenti scendano ancora del 9,4%, per l'anno in corso del 7,1% e per il prossimo anno del 6,4%. Niente di incoraggiante, dopo anni in cui l'immobiliare era apparso come un vero e proprio Eldorado.

## Case signorili, i prezzi di vendita minimi

Abitazioni nuove o ristrutturate, libere; in euro al mq, gen. 2010

|         |       |
|---------|-------|
| Torino  | 3.500 |
| Venezia | 5.500 |
| Bologna | 3.800 |
| Firenze | 4.100 |
| Napoli  | 3.500 |
| Bari    | 3.500 |
| Palermo | 3.200 |

Fonte: Ufficio Studi UBH

## Case signorili, i prezzi di vendita massimi

Abitazioni nuove o ristrutturate, libere; in euro al mq, gen. 2010

|         |       |
|---------|-------|
| Torino  | 4.500 |
| Venezia | 8.500 |
| Bologna | 4.500 |
| Firenze | 5.800 |
| Napoli  | 5.500 |
| Bari    | 4.500 |
| Palermo | 4.800 |

Fonte: Ufficio Studi UBH

Le due tabelle sottolineano i prezzi al mq. massimi e minimi delle abitazioni di pregio nelle maggiori città italiane



## L'INTERVENTO

### Il Lazio snellisce l'iter burocratico

Che il Piano casa fosse un groviglio di leggi, lo si era capito. E a conferma arrivano i primi snellimenti delle normative regionali. Il Lazio è già intervenuto per alleggerirle: con un colpo di spugna è stato cancellato l'obbligo di predisporre il fascicolo del fabbricato in caso di ampliamenti. Tra molte polemiche, il Lazio era stata la prima regione a istituire il fascicolo, con la legge 31/2002 (completata dal regolamento 14 aprile 2005, n. 6).

## Il piano casa ancora non decolla e gli investimenti restano al palo

Per sbloccare la situazione vanno varati correttivi urgenti, dalla semplificazione burocratica agli incentivi fiscali per l'edilizia verde, ai premi volumetrici nelle opere di demolizione e ricostruzione legate al risparmio energetico

do. La spinta alla tenuta sarebbe dovuta arrivare proprio dal "Piano Casa", ma il groviglio burocratico che l'ha caratterizzato e forse anche la mancanza di fiducia per un settore considerato in crisi, non ha fornito lo slancio necessario. Gli effetti del piano casa attesi per dall'Ance danno idea di come le cose si siano mosse al rallentatore. La demolizione e la ricostruzione con premio di cubatura è possibile nel residenziale per quasi 830 mila edifici, per lo più non utilizzati e in parte in pessi-

me condizioni. Per entrambe le categorie non dovrebbe aderire al Piano casa più dello 0,5% dello stock di riferimento potenziale, per un totale di neanche 6 miliardi di investimenti.

Qualcosa di meglio dovrebbe arrivare dagli ampliamenti di abitazioni monofamiliari, bifamiliari e abitazioni in fabbricati con volumi inferiori ai 1000 metri cubi. Si tratta di circa 15 milioni di case e le adesioni sarebbero del 2% per un valore di 15 miliardi di euro. Altri 8,2 miliardi dovrebbero poi arrivare dai

medesimi interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento in ambito non residenziale. In totale neanche 30 miliardi di euro. Una parte della colpa per le limitate adesioni, andrebbe cercata nei ritardi nell'emanazione delle leggi regionali: solo due Regioni, infatti, (Toscana e Umbria) hanno rispettato la scadenza del 30 giugno 2009 fissata nell'Accordo, mentre Calabria e Sicilia, ad oggi, devono ancora varare la propria legge.

Con un quadro normativo

non completo così frammentato e disomogeneo, quello che doveva essere un piano straordinario di interventi, ha perso progressivamente la sua finalità di azione immediata anti-crisi. Se, da un lato, l'Accordo aveva demandato alle Regioni la possibilità di individuare gli ambiti nei quali escludere o limitare gli interventi, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico, i Comuni, come emerge dal dossier predisposto dall'Ance hanno, dall'altro lato,

adottato molte limitazioni frenando e circoscrivendo le possibilità concrete di attuazione delle misure previste a livello regionale. Per sbloccare la situazione, servirebbero correttivi urgenti da parte del governo, come la semplificazione normativa, alcuni incentivi fiscali per l'edilizia "verde" e premi volumetrici nelle operazioni di demolizione e ricostruzione legate al risparmio energetico.

Secondo le proiezioni dell'Ance, le adesioni dovrebbero salire progressivamente negli anni e completarsi da qui al 2014. Gli investimenti attivabili dovrebbero toccare il loro picco, sia per l'edilizia residenziale sia per quella non residenziale, nel 2012, quando è previsto che verranno attivati circa il 63% degli investimenti per un valore di 18,5 miliardi.

**Secondo i costruttori i Comuni hanno adottato numerose limitazioni**