

## **Norme complesse e vincoli frenano il piano casa. Pochi i progetti presentati nelle città**

**Sole 24 ore**  
**13.09.2010**

Meno di 2.700 progetti in 63 città: i numeri sono quelli che sono. A un anno e mezzo dalla firma dell'intesa stato-regioni, pochissime famiglie hanno utilizzato il piano casa per ingrandire le proprie abitazioni.

Un'indagine del Sole 24 Ore tra un campione di capoluoghi di provincia fotografa la tendenza: ogni municipio ha ricevuto in media 42 istanze e, se si escludono i centri del Veneto e della Sardegna, il dato si abbassa a 20.

«L'idea è ottima, ma finora è stato un fallimento», rileva Andrea Marani, vicepresidente dell'Ance, l'associazione dei costruttori. «L'effetto anticiclico sull'edilizia non c'è», aggiunge Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, l'istituto di ricerche che nella primavera dell'anno scorso stimò un effetto potenziale da 60 miliardi per il piano casa. Qualcosa, è evidente, non ha funzionato. Innanzitutto, il mosaico di leggi regionali e delibere comunali ha richiesto troppo tempo per essere completato. In Abruzzo il termine assegnato ai consigli comunali è scaduto solo prima delle ferie, mentre in Calabria – ultima a varare la legge – si è appena aperto. E in alcune città, come Ragusa o Siracusa, il comune ha da poco definito i criteri da seguire per avviare i lavori. Quasi tutte le leggi, poi, escludono i condomini e i capannoni. I cantieri, quindi, si concentrano su villette e palazzine, meglio se collocate in periferia, dove il tessuto urbano è meno fitto ed è più facile rispettare le distanze minime dai vicini. Anche le vecchie cascine, spesso, sono tagliate fuori, perché il cambio d'uso è vietato. Senza contare che le normative sono oggettivamente complicate. I proprietari hanno sì la possibilità di superare i limiti del piano regolatore, ma la deroga non è (né potrebbe essere) in bianco: bisogna pur sempre rispettare i vincoli e le regole di settore. A Imperia, ad esempio, sono state chieste 27 autorizzazioni paesaggistiche per lavori legati al piano casa, e per dieci di queste l'iter è ancora in corso. Altro elemento critico è la necessità di raggiungere standard elevati di efficienza energetica: in Piemonte, quando si fa un ampliamento, bisogna adeguare tutto l'edificio. Richiesta sensata, ma che comporta maggiori spese. Ed ecco spiegato perché a Verbania la maggior parte degli ampliamenti siano varianti di progetti non ancora ultimati. La complessità si riflette anche nel tasso di bocciature. A Bologna sono risultate inammissibili 5 Dia su 17, a Sassari il 40% delle 167 istanze di ampliamento.

«È una percentuale più alta del normale – spiega il dirigente Giovanni Agatau – e dipende da diversi fattori: la difficoltà di interpretare la norma, ma anche il fatto che alcuni edifici sono stati oggetto di abusi non sanati. A volte è la necessità di reperire i posti auto a bloccare i piccoli lavori come la chiusura di un balcone: la legge impone un metro quadrato di parcheggio ogni 10 metri cubi».

Ancora meno numerosi degli ampliamenti sono i lavori di demolizione e ricostruzione. «Il bonus volumetrico del 35%, previsto dall'intesa nazionale e ripreso da diverse leggi, non è sufficiente a compensare i costi di abbattimento e ricostruzione», spiega Angelo Artale

direttore generale di Finco, sigla che rappresenta la filiera delle costruzioni. «Siamo favorevoli alla sostituzione urbanistica, utile a riqualificare il patrimonio edilizio senza consumare suolo, ma è chiaro che così non funzionerà».

Altri ostacoli arrivano dai requisiti imposti dalle normative, come spiega ad esempio Federico Pugina, responsabile sportello edilizia di Rovigo: «Ci sono difficoltà da parte dei professionisti nell'applicazione delle metodologie di calcolo previste dalla legge regionale 4/2007 sull'edilizia sostenibile per attuare l'intervento». Una misura di "riciclo" edilizio che si è rivelata efficace, invece, è quella della legge lombarda che consente di sfruttare i locali non utilizzati: a Brescia, Como, Varese e Monza un quarto delle domande riguarda questa tipologia di interventi. In uno scenario così difficile, la Sardegna e il Veneto registrano un numero di istanze sensibilmente più alto delle altre regioni, grazie soprattutto a leggi più permissive (si veda l'articolo più in basso). «Forse qualcosina si sta muovendo – osserva Alessandro Montagna, assessore a Verona – l'attenzione sta crescendo, la gente sa che il termine scadrà a luglio del 2011 e si informa». Proprio il fattore tempo è stato il più trascurato.

«Il grosso delle domande arriverà in prossimità della scadenza, perché le famiglie non hanno fretta di investire, tanto più in un momento di incertezza economica – osserva Bellicini –. Certo, se si voleva contrastare subito la crisi, non era questa la via giusta, perché l'impatto economico si sentirà solo tra il 2012 e il 2014». E forse si è partiti da una premessa sbagliata: «In Italia non mancano le case – osserva Artale – mancano le case moderne, ma questi incentivi non favoriscono la realizzazione di edifici più efficienti». Molte regioni stanno studiando correttivi, ma i costruttori temono che anche stavolta si vada nella direzione sbagliata. «Per far partire subito i cantieri servirebbe una detrazione fiscale a favore di chi avvia i lavori – osserva Marani – e poi bisognerebbe liberalizzare il cambio d'uso, che consentirebbe di recuperare edifici industriali e rurali oggi inutilizzati».