



La cucina in porta Gnaudi.

GNODI

www.gnaudi.it



La cucina in porta Gnaudi.

GNODI

www.gnaudi.it

NORME E IMPRESA

L'Ance snocciola vincoli e paletti imposti dagli enti locali sugli ampliamenti e sulla sostituzione

Piano casa, attuazione a metà

Buzzetti rilancia il decreto per la semplificazione - Il pacchetto vale 30 mld

DI VALERIA UVA

Il rilancio del piano casa passa per la semplificazione. Ne è convinto il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, che ha presentato l'11 febbraio a Roma un primo bilancio del «Piano casa 2», ovvero dell'applicazione a livello regionale dell'intesa Stato-Regioni per concedere i bonus di volume in deroga agli strumenti urbanistici e la demolizione e ricostruzione.

I costruttori quindi tornano a chiedere un decreto legge, ovvero una normativa, unica e uniforme, che semplifichi i passaggi necessari per avere il via libera sugli interventi, e dunque per intervenire sulla procedura di Dia prevista dalla maggior parte delle leggi regionali. «In alcuni casi poi - ha aggiunto Buzzetti - serve alzare il limite del 35% per la sostituzione edilizia che non sempre risulta conveniente».

Anche il ministro per i rapporti con le Regioni, Raffaele Fitto, ha riconosciuto che «quell'intesa ha avuto interpretazioni molto differenti da Regione a Regione e persino da Comune a Comune», e ha ricordato che il decreto è stato bloccato quando

«dopo il terremoto in Abruzzo le Regioni hanno chiesto di inserirvi l'obbligatorietà degli adeguamenti antisismici, un elemento estraneo al piano casa».

Il quadro dell'attuazione del piano casa fatto dall'Ance è deludente: a fronte dei tanti vincoli e limitazioni posti dalle Regioni e dai Comuni che hanno recepito l'intesa Stato-Regioni, l'ufficio studi dei costruttori ha rivisto al ribasso le stime sugli effetti dei provvedimenti: trenta miliardi sono gli investimenti attivabili da qui al 2014, di cui 21 nel residenziale e nove nel non residenziale. La metà dei 60 miliardi inizialmente previsti dal Cresme. Per arrivare a queste cifre, l'Ance ha ipotizzato una adesione pari al 2% dello stock di riferimento potenziale per quanto riguarda gli ampliamenti e dello 0,5% per la sostituzione edilizia. Ma il grosso degli investimenti attivabili è previsto solo a partire fra due anni, nel 2012, con 13 miliardi nel residenziale e 5 nel non residenziale. Per quest'anno di piena crisi l'ipotesi è ferma a 949 milioni di euro. «Le Regioni più veloci ad attuare il piano sono state Toscana, Umbria e Liguria, ma anche quelle che hanno posto i

paletti per noi più penalizzanti», ha detto il vicepresidente Ance Salvatore Matarrese. «Veneto, Sardegna e Lombardia quelle più favorevoli». Ma, nel caso del Veneto, a innalzare i vincoli sono poi stati i singoli comuni.

Nel piano casa però ci sono anche esempi di amministrazioni «coraggiose». È il caso del Friuli Venezia Giulia, che ha inserito gli ampliamenti nella riforma globale del testo unico edilizia. «Grazie alla nostra autonomia abbiamo potuto amplificare la semplificazione: ad esempio ora abbiamo il silenzio assenso sul permesso di costruire, ampliamenti fino al 10% in attività libera e i bonus di volume che dureranno cinque anni» ha spiegato l'assessore regionale alla pianificazione, Federica Seganti.

«Una flessibilità - ha commentato il sindaco di Salerno Vincenzo De Luca - che sarebbe impensabile da Roma in giù». Per De Luca «a frenare la riqualificazione urbana sono anche alcuni settori della magistratura, che hanno fatto scattare il fenomeno della fuga dalle responsabilità per i dipendenti pubblici».

di P. CALABRO/AGENZIA

Loiero ha varato un testo non modificabile Anche la Calabria ha la legge A scriverla è il commissario

DI FRANCESCO PAOLILLO

La Calabria ha il suo piano casa. Anche se con due mesi di ritardo, tanto da renderne necessario, unico caso in Italia, il commissariamento, il presidente Agazio Loiero, nelle vesti di commissario, si è adeguato alle direttive del Governo e ha varato un testo, con procedure eccezionali, senza passare dall'approvazione del Consiglio.

D'ora in avanti, quindi, saranno consentiti anche in Calabria interventi straordinari d'ampliamento, demolizione e ricostruzione. Per ciò che riguarda l'aumento della cubatura, i lavori saranno consentiti entro il limite del 20% della volumetria già esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari (determinati nella misura del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) che abbiano una volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi e un'altezza non superiore ai 7 metri dalla linea di gronda. Si potranno ingrandire edifici e loro pertinenze, in conti-

gnità fisica con l'edificio interessato, si potranno effettuare operazioni che non modifichino la destinazione d'uso degli stabili interessati, si amplieranno fabbricati residenziali ubicati in aree urbanizzate o agricole (purché conformi alle distanze minime e alle altezze massime), si potrà intervenire anche su comparti residenziali che sorgono in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata. Basterà solo garantire l'utilizzo di tecniche costruttive che soddisfino prestazioni energetico-ambientali, fissate per legge, e affidare i lavori a una ditta iscritta anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Durc. Ovviamente, bisognerà rispettare l'abbattimento delle barriere architettoniche e i vincoli di costruzione in zona sismica. Esclusi da qualsiasi intervento i volumi non condonati, i siti di valore storico, culturale e architettonico, quelli privi di accatastamento o ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico. ■

La Lombardia spinge l'edilizia pubblica: i bonus traslocano nelle aree per servizi

DI MASSIMILIANO CARBONARO

Una svolta nell'applicazione alla legge 13/2009 per il rilancio dell'edilizia - il piano casa lombardo - può arrivare dall'approvazione del Collegato compartimentale da parte del Consiglio regionale nei giorni scorsi. Almeno per quanto riguarda l'incremento del 40% consentito nei quartieri Aler e dei Comuni. La nuova normativa interviene modificando l'articolo 4 che appunto disciplina questo bonus volumetrico e consente che le nuove volumetrie possano essere realizzate anche in aree destinate a servizi e non solo nello stesso quartiere di edilizia residenziale pubblica che le ha generate.

Una modifica attesa e voluta sia dalle amministrazioni che soprattutto dalle Aler. Difficile infatti sin da principio è apparso non solo immaginare un incre-

mento volumetrico generale di un quartiere ma soprattutto appariva complessa la gestione di una trasformazione con demolizione e ricostruzione degli stessi edifici di Erp che avrebbe richiesto in prima battuta la disponibilità dei residenti alla mobilità. Oppure prevedere nuove realizzazioni all'interno di aree per loro natura già molto compresse. Il Collegato all'art. 21 invece consente che le volumetrie possano essere trasferite anche al di fuori dei quartieri gestiti dalle Aler e in particolare nelle aree destinate a servizi. «Questa nuova apertura della Regione - spiega l'assessore alla Casa del Comune di Milano, Gianni Verga - è importante perché facilita la trasformazione dei quartieri. E non sarà difficile individuare dove far ricadere queste ulteriori volumetrie, in molti casi gli stessi quartieri gestiti dall'Aler presentano porosità su cui si può lavorare e nelle zone

limitrofe ci sono spazi e opportunità di manovra». Il Collegato offre un sostegno anche alla fattibilità economica delle nuove operazioni. Infatti permette la realizzazione con il bonus volumetrico anche di edilizia residenziale convenzionata consentendo un migliore mix di tipologie abitative e aprendo la strada a un interessamento di cooperative ed eventualmente soggetti privati. «Stiamo lavorando - ha aggiunto il presidente dell'Aler di Milano, Loris Zaffra - con il Comune e la Provincia in particolare su due quartieri degradati come quello di Sant'Ambrogio e del Lorenteggio. Ma c'è da sviluppare tutto il tema della collaborazione con i privati interessati a realizzare questo tipo di interventi».

La novità impressa alla legge 13/2009 rimette in primo piano un provvedimento che fino a questo momento ha fatto segnare il passo. Diventata operativa lo scorso

DICIOTTO DOMANDE

In Lombardia al 4 febbraio

- 2 Destinazioni accessorie alla residenza per attività economiche e professionali
- 4 Volumetrie a destinazione residenziale
- 3 Edifici residenziali sotto i 1.200 metri cubi
- 10 Ampliamento di edifici residenziali uni-bifamiliari
- 4 Sostituzione di edifici residenziali

metà ottobre, sono stati registrati solo 18 interventi segnalati dai Comuni alla Regione. Ma è presto per parlare di un flop anzi per il presidente dell'Ance Lombardia, Luigi Colombo «è una situazione prevedibile» perché diverse amministrazioni sono impegnate nell'approvazione del Pgt e la crisi ha reso molto prudenti operatori e proprietari. ■