

Immobili

GLI INVESTIMENTI DELLE FAMIGLIE

Il record

In Veneto, grazie anche allo sconto sugli oneri, 3 miliardi di investimenti e 80mila domande

I flop

Solo 13 interventi in 35 Comuni toscani
La Lombardia ha chiuso con 400 pratiche

Piano casa, mini stampella per l'edilizia

A sette anni dal lancio il bonus per «la stanza in più» ha funzionato davvero solo in poche Regioni

Valeria Uva

Una parentesi straordinaria di 18 mesi che, in realtà, va avanti da sette anni. Il piano casa era stato pensato come misura straordinaria di sostegno all'edilizia nel lontano 2009 (dall'allora capo del Governo, Silvio Berlusconi) ma, di proroga in proroga si trascina ancora oggi, praticamente in tutte le regioni.

Solo la Lombardia e l'Emilia-Romagna, infatti, hanno detto addio senza rimpianti agli ampliamenti in deroga ai piani urbanistici, con il 20% di cubatura in più. Nel resto d'Italia, con differenze sfumate, è tuttora possibile per le famiglie realizzare la famigerata «stanza in più per i figli». Tanto che solo nel 2015 ben 12 Regioni sono intervenute per prorogare questa chance. E persino per renderla stabile (Liguria e Umbria, dopo Valle d'Aosta, Bolzano e Trento).

Un successo? In realtà i (pochi) numeri a disposizione traggono grandi differenze da regione a regione: in Veneto, dove da sempre il piano casa ha funzionato al massimo, la Regione stima un totale di 83mila domande a

giù. Chi amplia o demolisce e ricostruisce, utilizzando almeno 3kW di energia rinnovabile ottiene l'esenzione dai contributi di costruzione (un risparmio che può arrivare anche a 20mila euro).

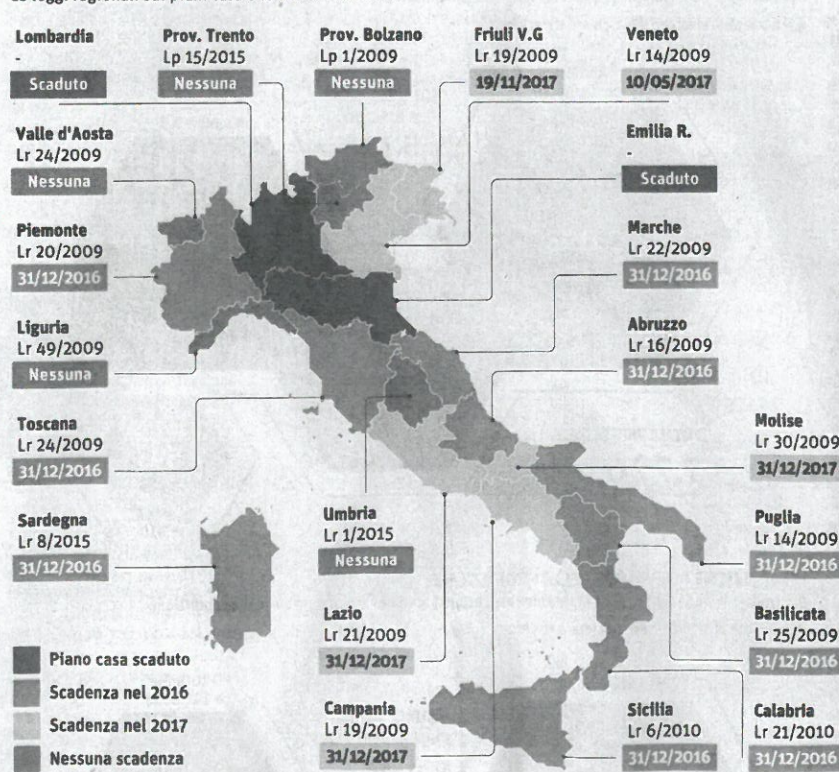
Meno incentivi e soprattutto un'accoglienza fredda da parte dei sindaci sul territorio sono alla base del fallimento in Lombardia (dove, in realtà, alcuni interventi sarebbero ancora possibili per gli alloggi sociali). Tra le cause, secondo il presidente dei costruttori di Ance Lombardia, Luigi Colombo, ci sono anche le condizioni in cui il programma straordinario è partito «in piena crisi economica, con una scarsa liquidità delle famiglie». E aggiunge: «Non sono mancate limitazioni da parte dei Comuni che hanno escluso dall'applicazione del piano molte aree e non solo i centri storici». E pensare che il Cresme, all'inizio, aveva previsto solo qui un potenziale di investimento di 3 miliardi in due anni.

In altre regioni il piano casa è decollato dopo vari anni, di fatto in coincidenza con i cambi di colore delle giunte. L'ultimo esempio è di pochi giorni fa: è in vigore dal 7 gennaio il nuovo piano casa della Liguria, che la giunta Toti ha reso permanente, ampliando l'applicazione, per esempio alle pertinenze e con molte polemiche da parte delle opposizioni. Prima ancora il Piemonte di Mercedese Bresso aveva condizionato la «stanzetta» in più all'adeguamento sismico di tutto l'edificio, di fatto bloccando la legge; nel 2010 la giunta Cota ha cancellato questo paletto, facendo così partire le prime domande. Stessa sorte in Campania: dopo una prima accoglienza tiepida nel 2009 (epoca Bassolino), il piano casa ha attecchito con la riforma Calabro, che ne consente l'applicazione persino nei centri storici e su edifici non completati. E l'Ance registra un sonoro +20% degli ampliamenti nel 2011 rispetto all'anno prima e ulteriori tre anni di crescita. Napoli ha registrato un +103% sempre nel 2011. Ma in termini assoluti la Campania resta lontanissima dal Veneto: 789 le domande del 2011, 1.137 nel 2013. «Questo è stato l'unico mercato in controtendenza nella nostra regione, dove l'edilizia è stata messa in ginocchio dalla crisi», commenta il presidente di Ance Napoli, Francesco Tuccillo, che ha appena chiesto (e ottenuto) la proroga a tutto il 2017. Proroga appena accordata anche in Toscana «per venire incontro alle richieste degli artigiani di Cna e Confartigianato e dell'Ance», spiega l'assessore all'urbanistica, Vincenzo Ceccarelli. A guardare i numeri, però, non se ne vede la ragione: pochissime le domande (13 l'anno scorso) e ancora meno i Comuni che le segnalano (solo 35).

Il bilancio

LA MAPPA DEGLI AMPLIAMENTI

Le leggi regionali sui piani casa e le date di scadenza



I NUMERI

I risultati dei piani casa in alcune Regioni

83mila Domande di intervento piano casa in Veneto dal 2009 al 2015	400 Interventi stimati con la legge piano casa, scaduta nel 2013	+20% Domande di ampliamento in Campania nel 2012 rispetto all'anno precedente	8.096 Domande presentate in tre anni nel Lazio	13 Interventi nel 2015 in Toscana su 35 Comuni
--	--	---	--	--

Il «piano casa 2». Assegnati i finanziamenti per ristrutturare le case popolari e per la morosità incolpevole

Parte il recupero degli alloggi pubblici

Raffaella Lungarella

Sono arrivati alle Regioni i primi finanziamenti previsti dal cosiddetto «piano casa Lupi» promosso dall'ex ministro delle Infrastrutture con il decreto legge 47/2014.

La dote del fondo per dare un contributo sul canone agli inquilini con basso reddito (istituito con la legge 431/1998), è stata portata a 100 milioni di euro per ognuno degli anni 2014 (50 erano però già stanziati in precedenza) e 2015. Aumentata anche la dotazione del fondo a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli: sono già stati ripartiti i circa 50 milioni di euro previsti per il 2014-2015; entro il 2020 il Governo si è impegnato a ver-

sarne altri 200.

È stato dato anche il via al programma per recuperare e sistemare gli impianti delle case popolari sfitte e rimetterle nel circuito delle assegnazioni alle persone in lista d'attesa, spesso da molti anni. Il ripristino di quelle case vuote e il loro affitto a chi ne ha diritto è importante anche per evitare che siano occupate illegalmente.

Per ristrutturarle si stima una spesa di 470 milioni di euro. Circa 70 (più altri 25 previsti nel Dl 185/2015, sugli interventi urgenti sul territorio) sono destinati a piccoli interventi, che richiedono al massimo un mese di lavoro e una spesa per appartamento non superiore a 15 mila

euro. Con i restanti 400 milioni si finanziano interventi più consistenti, che possono costare fino a 50 mila euro per alloggio, per abbattere le barriere architettoniche, mettere a norma gli impianti. Ma non saranno sufficienti per tutti. A ottobre scorso un decreto interministeriale (Infrastrutture ed Economia) ha ripartito tra le Regioni i finanziamenti attribuiti al programma. Le Regioni li devono ora trasferire a Comuni e enti di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I cantieri resteranno aperti per un po': si prevede che gli ultimi 25 milioni saranno trasferiti dal bilancio statale a quelli delle Regioni nel 2024.

Il Dl 47 puntava anche sulla vendita delle case popolari per raccogliere nuove fondi e finanziare la costruzione di nuove o la ristrutturazione di quelle esistenti. È stato emanato il decreto ministeriale con criteri e modalità alle quali devono attenersi gli enti proprietari delle case per venderle. Essi avrebbero dovuto formulare i primi programmi di alienazione entro settembre del 2015. Ma il ministero delle Infrastrutture non ha ancora emanato il decreto per disciplinare il funzionamento del fondo, istituito dal piano casa, per la concessione di quei contributi.

In attesa di attuazione sono anche altre norme del piano ca-

sa. Manca all'appello l'aggiornamento, da parte del Cipe, della lista (ferma al 2003) dei Comuni ad alta tensione abitativa, che sono quelli in cui, per esempio, si possono fare i contratti a canone concordato. Infrastrutture ed Economia devono ancora emanare il decreto per regolamentare il riscatto a termine dell'alloggio sociale e per stabilire come fruire del credito d'imposta previsto per favorire la diffusione di questo tipo di alloggi.

Sempre dal ministro delle Infrastrutture è atteso anche il decreto per ripartire tra le Regioni altri 100 milioni di euro destinati a finanziare la creazione di servizi, strutture commerciali e altre attività per favorire l'integrazione sociale degli inquilini delle case popolari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ANALISI

Cristiano Dell'Oste

Troppi limiti e vincoli senza tutela del territorio

Tra gli addetti ai lavori circolava una battuta amara: «Se per ogni articolo di giornale sul piano casa ci fosse un cantiere, si che andremmo bene...». In realtà, da qualche parte l'operazione ha funzionato, ma è fuori di dubbio che nella maggior parte d'Italia sia stato un fallimento, nonostante il grande interesse iniziale. E questo suggerisce un paio di considerazioni.

La prima è che non si può avviare un'operazione di rilancio dell'edilizia privata con così tante limitazioni: consentendo di ingrandire gli edifici al massimo del 25%, senza mettere sul tavolo soldi pubblici, imponendo il rispetto degli strumenti urbanistici comunali, escludendo i centri storici, mantenendo tutti i vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, facendo salve le regole del Codice civile su distanze e vedute e - spesso - obbligando il proprietario a migliorare le prestazioni energetiche dell'intero edificio da ristrutturare.

Con così tanti paletti, non c'è da stupirsi che molti proprietari abbiano rinunciato a investire per realizzare maggiori volumi o superfici (la famosa «stanza in più»).

La seconda considerazione è che, se si vuole che il piano funzioni, bisogna allentare qualche vincolo o introdurre qualche incentivo economico. E qui il discorso diventa delicato. Quanto ammorbidire le regole? Dove trovare le risorse? L'esperienza insegna che i piani casa hanno mosso i cantieri dove le Regioni hanno via via reso le leggi più permissive, per esempio aumentando le percentuali di incremento fino al 50%, aprendo ai lavori nei centri storici, azzerando gli oneri di urbanizzazione o consentendo di installare un modulo fotovoltaico anziché coibentare tutto l'edificio.

Se poi queste decisioni siano pericolose per l'ambiente, è presto per dirlo. Di certo, per come è strutturato il sistema italiano, non è facile modulare la tutela. Se metà del territorio è coperto da vincolo paesaggistico - solo per citare un esempio - si rischia concretamente di cadere in una situazione in cui tutto è vincolato, e niente è protetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-67%

Crollo delle richieste
Dal 2009 al 2013 ampliamenti più che dimezzati su base nazionale

fine 2015, mentre la Lombardia ha chiuso l'esperienza nel 2013 con circa 400 ampliamenti.

L'exploit del Veneto non ha riscontro nelle medie nazionali. Anzi, secondo i dati Istat elaborati dall'Ance, le domande di ampliamento sotto la vigenza del piano casa si sono più che dimezzate: dalle 23.263 istanze di ampliamento del 2008 (ultimo anno senza piano casa e primo della crisi economica) si è arrivati ai 7.592 del 2013 (ultimi dati disponibili). Anche se non tutti gli interventi potrebbero rientrare nel monitoraggio, il calo del 67% allontana certamente i timori di chi temeva colate di cemento senza controllo urbanistico.

Più difficile è quantificare l'effetto tamponone, ovvero stimare di quanto ancora l'edilizia sarebbe crollata senza la stampella del piano. Sempre nel Veneto, l'assessore al Territorio, Cristiano Corazzari, calcola che con questa misura si sono salvate «8mila imprese e 14mila posti di lavoro». E conferma che la Giunta sta lavorando alla sua stabilizzazione. Oltre alla particolare conformazione urbanistica, con migliaia di villette che ben si prestano agli ampliamenti (e il bonus oggi arrivano fino al 70% di volumetria in più), qui la chiave di volta è stato anche l'incentivo economico aggiunto dalla Re-

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA