

L'arretrato. In Italia gli appartamenti a canone moderato sono solo il 4%

L'annuncio. Allo studio cento «new town» con alloggi destinati alle giovani coppie

A ciascuno il suo piano casa

Proprietari e famiglie bisognose i beneficiari degli interventi

Cristiano Dell'Oste

Uno, nessuno, centomila. Come le maschere di Vitangelo Moscarda nel romanzo di Pirandello, i piani casa si moltiplicano e si confondono. C'è quello riservato ai proprietari di villette e palazzine, che a voler essere precisi non dovrebbe neppure chiamarsi piano casa, ma piano per il rilancio dell'edilizia. Poi c'è quello destinato a chi una casa non ce l'ha, che prevede la costruzione di 100mila alloggi di edilizia sociale nei prossimi cinque anni. E la scorsa settimana ne è stato annunciato un altro per realizzare 100 *new town*, nuove città-quartiere con alloggi da vendere alle giovani coppie grazie a mutui agevolati.

La logica dei tre interventi è diversa, così come i beneficiari e il grado di attuazione. Il più avanzato è il piano per le villette e le palazzine. Dopo l'intesa con il governo del 1° aprile, 12 regioni hanno varato le leggi per disciplinare l'ampliamento o la ricostruzione degli edifici residenziali. Il cuore della manovra è la possibilità di costruire in deroga ai piani regolatori. Con un doppio obiettivo: rispondere al bisogno di casa delle famiglie (o quanto meno alla voglia di veranda) e procacciare nuove commesse alle imprese

edili colpite dalla crisi.

Appreziate dall'Ance e dalle associazioni locali dei costruttori, le norme regionali hanno scatenato le critiche di Legambiente e del Wwf, allarmati dal rischio di una nuova colata di cemento sull'Italia. Ma, a dir la verità, fino a oggi di cantieri non se ne sono visti molti. Anche escludendo le regioni che non hanno ancora varato una legge (e avrebbero dovuto farlo entro il 30 giugno), per dare il via ai lavori bisogna attendere quasi sempre la pronuncia dei comuni (si veda l'articolo a destra). Così che la maggior parte delle leggi sarà operativa dopo la stagione dei cantieri. Per dare un giudizio sulla bontà delle norme locali, perciò, bisognerà attendere qualche tempo. L'intesa del 1° aprile prevedeva anche un decreto legge di semplificazione delle procedure edilizie: il governo avrebbe dovuto emanarlo entro il 10 aprile, ma si è arenato alla conferenza stato-regioni.

Il secondo piano casa ha un obiettivo ambizioso - 100mila alloggi in cinque anni - ed è disciplinato dal Dpcm del 16 luglio scorso. Il governo per ora ha stanziato 350 milioni di euro, 200 per i piani regionali d'emergenza e 150 per il sistema dei fondi immobiliari. La

media è di appena 3.500 euro per appartamento, ma l'esecutivo conta di innescare un effetto moltiplicatore: ci sarà un fondo nazionale, che sosterrà una rete di fondi locali promossi da fondazioni ed enti locali. E saranno questi soggetti - con il contributo del nonprofit - a realizzare i nuovi alloggi ad affitto moderato. La prima scadenza è la costituzione del gruppo di lavoro sui fondi immobiliari, che è quasi pronto, anche se le regioni aspettano l'incontro con il governo che dovrebbe tenersi questa settimana.

Funzionerà? Il segretario generale del sindacato inquilini Sunia, Franco Chiriaco, ha commentato che «se le promesse fossero mattoni, il problema della casa in Italia non esisterebbe». Frase che richiama alla mente, tra l'altro, i tanti piani annunciati nell'ultimo decennio - da destra e da sinistra - con stanziamenti previsti e mai utilizzati. Come i 550 milioni del collegato alla Finanziaria 2008 (Dl 159/2007), in cui rientrano i 200 milioni dell'ultimo Dpcm.

Quel che è certo è che l'Italia deve colmare un ritardo accumulatosi dagli anni 90, quando si è ridotto l'impegno pubblico nel *social housing*. Secondo lo studio presentato ad aprile da Finlombarda, nel nostro paese solo il

4% degli alloggi è in affitto sociale, contro la media europea del 16% e le punte di Olanda (35%) e Germania (30%). E il fatto che in Italia il 73% delle famiglie abbia una casa di proprietà non deve far dimenticare quanti non riescono a sostenere né il mutuo né l'affitto: i nuclei in lista per le case popolari sono 650mila.

L'ultimo piano casa è arrivato in consiglio dei ministri giovedì scorso, dove secondo il ministro del Welfare, Maurizio Sacconi, si è fatto «solo un primo accenno». Nelle intenzioni del premier, Silvio Berlusconi, il piano sarebbe destinato alle giovani coppie, cui proporre mutui agevolati con una rata inferiore all'affitto medio. Le case sarebbero collocate in un centinaio di *new town* da realizzare su aree demaniali, ma si potrebbero anche sfruttare edifici ex Iacp. Il responsabile casa dell'Ance, Roberto Tricarico, ha bocciato il progetto, consigliando al governo di concentrarsi sul recupero delle fabbriche abbandonate e dei centri storici. Anche gli interventi di quest'ultimo piano, comunque, dovranno passare attraverso la messa a punto con le regioni e i comuni. Tutti da definire, ovviamente, tempi e dettagli operativi.

cristiano.delloste@ilsale24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CANTIERI AL VIA

La facoltà di ingrandire villette e palazzine, lanciata a marzo, sta entrando solo adesso nella fase operativa

L'EREDITÀ DEL PASSATO

Nell'ultimo decennio tutti i tentativi di rilanciare l'edilizia sociale sono falliti tra burocrazia e fondi insufficienti

Le iniziative e i destinatari

1 IL PIANO VILLETTE

Come funziona

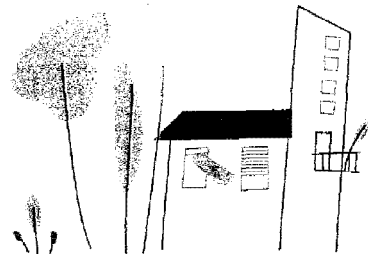
I privati possono ampliare fino al 20% la volumetria esistente, anche in deroga al piano regolatore comunale

Quando sarà operativo

La cornice del piano è nell'intesa stato-regioni del 1° aprile, ma sono le singole regioni a dover regolare la materia: finora l'hanno fatto in 12 (si veda l'articolo a destra)

Quali sono le risorse

Scopo dichiarato del piano è rilanciare l'edilizia mobilitando i risparmi delle famiglie, dalle quali dovrebbero provenire le risorse



2 L'EDILIZIA SOCIALE

Come funziona

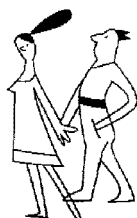
L'obiettivo è costruire in cinque anni 100mila alloggi da dare in affitto a canone moderato

Quando sarà operativo

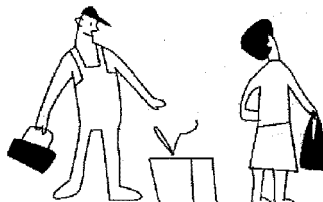
Devono ancora essere definiti il budget disponibile per ogni misura attuativa, i comitati di controllo, le caratteristiche dei beneficiari e altri elementi attuativi

Quali sono le risorse

Duecento milioni di euro per i piani regionali d'emergenza e 150 milioni per i fondi immobiliari, cui dovranno aggiungersi altre risorse pubbliche, private e non profit



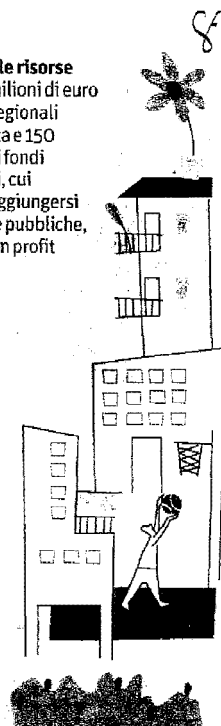
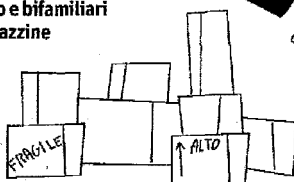
Proprietari di villette mono e bifamiliari o palazzine



Famiglie con sfratto, anziani, giovani coppie, studenti, immigrati



Giovani coppie



3 LE NEW TOWN

Come funziona

Prevista la realizzazione di 100 nuovi nuclei urbani (new town). Gli alloggi saranno venduti ai giovani con mutui agevolati inferiori ai canoni di locazione

Quando sarà operativo

Nel Consiglio dei ministri di giovedì scorso è stato fatto soltanto «un accenno iniziale» al piano. I tempi di attuazione sono ancora da definire

Quali sono le risorse

Le new town potrebbero essere realizzate su aree demaniali inutilizzate, oppure le case ex popolari potrebbero essere vendute ai giovani sposi o sostituite da nuovi edifici

