

Il caso

# Comuni e Regioni affossano il piano casa fermi al palo 59 miliardi di investimenti

LUIZA GRION

ROMA — Bella idea quella del piano casa: doveva essere la punta di diamante del rilancio dell'edilizia, peccato che nella realtà non se ne sia fatto nulla e che a quasi un anno dal varo il progetto non abbia contribuito a salvare un posto di lavoro.

Agli imprenditori del settore era piaciuta molto l'idea del governo di far ripartire i cantieri permettendo agli italiani di ampliare, demolire, ricostruire le abitazioni di proprietà. Sulla carta - lamenta l'Ance, l'associazione di categoria - il piano doveva muovere 59 miliardi di euro, ma nei fatti è stato soffocato da un groviglio inestricabile di leggi regionali e normative comunali impossibili da applicare. La tela di norme tessuta dalle leggi regionali (manca quella siciliana) - dicono - è stata neutralizzata dalle giunte. Ora va detto, molte delle limitazioni alla libertà di intervento sono state necessarie e sacrosante per tutelare edifici e centri storici o aree d'interesse architettonico o ambientale, ma spesso la burocrazia ha creato distinzioni difficilmente comprensibili fra un comune e l'altro. Un rapporto dell'Ance mette nero su bianco la mappa delle mille Italie.

## Troppi vincoli

**differenti tra luogo e luogo. Le imprese al premier: "Così non funziona"**

Per esempio: ammettiamo che la famiglia cresca e che ci sia l'esigenza di modificare la villetta a schiera ampliandola e sconfinando nel giardino. Si può fare? Il piano del governo dice di sì, regioni e comuni rispondono «dipende». A Parma, per esempio, serve l'assenso scritto dei vicini e, nel caso in cui venga aumentato il numero delle unità immobiliari, è previsto che per i primi dieci anni le «case nuove» siano dati in affitto a canone calmierato. Anche Vicenza concede la possibilità di ampliare, ma solo le prime case. Deroghe sono ammesse se la nuova unità viene affittata a canone convenzionato o affidata a familiari di primo o secondo grado. A Rovigo la richiesta di ampliamento deve essere accompagnata da una relazione statico strutturale sugli effetti dell'intervento il che - dicono i costruttori - nel caso si trattasse di una stanzetta rappresenterebbe un costo burocratico troppo elevato. Anche a Padova la casa si può allargare, ma a condizione che ad ogni nuova unità immobiliare sia garantito un posto auto (anche scoperto) di dieci metri quadrati. E se invece di allargarsi sul giardino si decide di aumentare il volume del fabbricato rici-

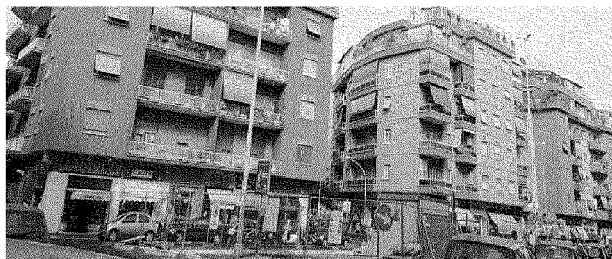
clando un piano terra «vuoto» perché l'edificio poggia su pilastri (il cosiddetto piano pilotis)? Le pareti si possono tirare su, pare, ma Torino ammette l'intervento solo se si riesce a garantire un porticato comune largo almeno tre metri protetto dalla strada grazie ad una cancellata. Se così non è non se ne può fare nulla. Sempre a Torino l'inderogabilità dell'altezza massima prevista dal regolamento edilizio è chiesta solo per le costruzioni a levante del fiume Po, di quelle a ponente nulla si dice. Varese e Treviso ammettono gli allargamenti solo in pochi quartieri, Bologna e Pavia - per le aree rurali - fissano limiti più alti rispetto alla legge regionale. In molti comuni gli interventi sono ammessi solo se approvati dalla «commissione per la qualità architettonica e il paesaggio» aumentando, quindi, i gradi di discrezionalità.

Il piano casa, commenta Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance è diventato «un ammasso di adempimenti che porta alla trasgressione: così si ottiene l'effetto contrario». Ovvero: se le regole sono troppe si finisce per commettere irregolarità che un giorno, con un bel condono, saranno perdonate. Per il momento, comunque, non un mattone è stato posto e la cosa preoccupa anche Finco, la federazione delle imprese che forniscono impianti e prodotti all'edilizia: hanno scritto una lettera a Berlusconi chiedendo di frenare «un federalismo urbanistico che non funziona».

## Famiglie in affitto e in proprietà per classi di reddito

Famiglie con redditi...	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
fino a 2.000 euro	10.625.667 72,1%	2.911.818 19,8%	1.201.823 8,2%	14.739.308 100%
tra 2.000 - 4.000 euro	7.453.117 83,9%	1.083.158 12,2%	351.945 4,0%	8.888.220 100%
oltre 4.000 euro	927.854 91,5%	69.944 6,9%	15.875 1,6%	1.013.672 100%
<b>TOTALE</b>	<b>19.006.637</b> <b>77,1%</b>	<b>4.064.920</b> <b>16,5%</b>	<b>1.569.642</b> <b>6,4%</b>	<b>24.642.200</b> <b>100%</b>

Fonte: Stime Nomisma, 2009



www.ecostampa.it

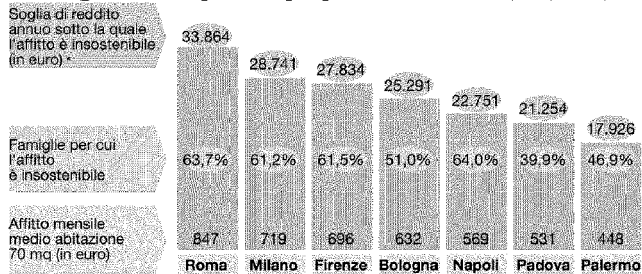
## I punti

**PARMA**  
Le nuove case vanno affittate per 10 anni

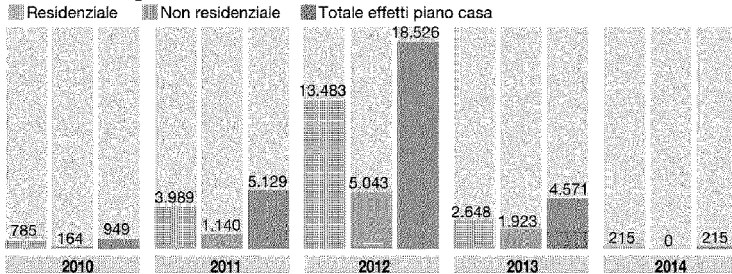
**TORINO**  
Più divieti previsti per le case a levante del Po

**VERONA**  
Case a schiera ampliabili con progetto unico

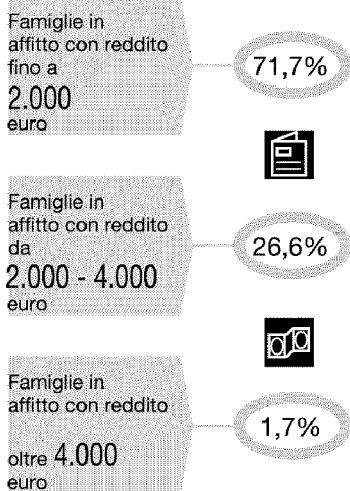
## Le famiglie che non possono più permettersi l'affitto (Città per città)



## Gli effetti del piano casa Investimenti attuabili



## Affitto e reddito



Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma

