

PIANO CASA: 20 CANTIERI

La risposta del territorio

Supplemento al Sir n. 65 del 30 settembre 2009

"...cresce la coscienza della dignità della persona umana, superiore a tutte le cose, e i cui diritti e doveri sono universali e inviolabili. Occorre, perciò, che siano rese accessibili all'uomo tutte quelle cose che sono necessarie a condurre una vita veramente umana, come il vitto, il vestiario, l'abitazione..."

Gaudium et Spes n.26

Costituzione pastorale sulla Chiesa nel mondo contemporaneo - 7 dicembre 1965

Nella manovra finanziaria del 2008 è stato previsto un "Piano straordinario per l'edilizia residenziale pubblica" al fine di riammodernare il patrimonio immobiliare pubblico ed offrire un alloggio sociale alle famiglie disagiate, agli anziani, alle giovani coppie. L'applicazione del Piano ha subito però un rallentamento a causa della mancata intesa con le regioni, di seguito avvenuta con l'accordo del 5 marzo 2009, ratificato nella riunione della Conferenza Stato/Regioni del 12 dello stesso mese. Lo stanziamento del Governo per attuare il piano di edilizia residenziale pubblica ammonta complessivamente a 550 milioni di euro.

Nel frattempo la crisi finanziaria ed economica si è aggravata e il Governo, per rilanciare il settore dell'edilizia, ha formulato la proposta di un "Piano di interventi per l'ampliamento delle abitazioni di proprietà", considerato che un'alta percentuale delle famiglie italiane vive in case di proprietà.

La proposta - dopo l'esame nel Consiglio dei ministri del 13 marzo 2009 - è stata oggetto di un tavolo tecnico congiunto Governo-Regioni, che ha portato all'Intesa firmata il 31 marzo scorso. Intesa recepita dalla Conferenza Stato/Regioni del primo aprile 2009 e di nuovo sottoposta al varo del Governo riunitosi subito dopo la conferenza lo stesso primo aprile.

Gli obiettivi dell'Intesa. Attraverso l'intesa del 31 marzo scorso le Regioni si sono impegnate ad approvare entro e non oltre 90 giorni proprie leggi per realizzare i seguenti obiettivi:

- a) regolamentare interventi - che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni - al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;
- b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie d'intervento;
- c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale. Tali interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta.

Le leggi regionali possono individuare gli ambiti nei quali gli interventi di cui alle lettere a) e b) sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico, nonché gli ambiti nei quali i medesimi interventi sono favoriti con opportune incentivazioni e premialità finalizzate alla riqualificazione di aree urbane degradate.

La disciplina introdotta dalle leggi regionali avrà validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole Regioni. In caso di mancata approvazione delle leggi regionali nel termine stabilito, il Governo e il Presidente della Giunta regionale interessata, congiuntamente, determinano le modalità procedurali idonee ad attuare compiutamente l'accordo.

Gli impegni del Governo. Entro dieci giorni dalla sottoscrizione del suddetto accordo, il Governo avrebbe dovuto emanare un decreto-legge i cui contenuti sono concordati con le Regioni e il sistema delle autonomie, con l'obiettivo precipuo di semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato, al fine di rendere più rapida ed efficace l'azione amministrativa di disciplina dell'attività edilizia.

Il Governo e le Regioni hanno anche ribadito la necessità assoluta del pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro, anche per gli aspetti previdenziali e

assistenziali e di sicurezza nei cantieri e la necessità di mettere a punto una procedura che garantisca trasparenza come, per esempio, quella utilizzata per lo sgravio Irpef del 36%. Il Governo si è impegnato, inoltre, confermando integralmente gli impegni assunti con l'accordo sottoscritto con le Regioni in merito al sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, ad avviare congiuntamente con le Regioni e le autonomie locali uno studio di fattibilità per un nuovo "piano casa" diretto a individuare, in aggiunta alle risorse dell'accordo sopra indicato, e compatibilmente con le condizioni di finanza pubblica, risorse pubbliche e private per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie o particolari categorie, che si trovano nella condizione di più alto disagio sociale e che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione.

Il "piano casa". Nella Gazzetta Ufficiale n. 139 del 18 giugno scorso è stato pubblicato il parere del Comitato interministeriale per la programmazione economica sullo schema del piano nazionale per l'edilizia abitativa. La deliberazione muove dal documento di Programmazione economico-finanziaria (Dpef 2009-2013) nel quale la realizzazione di un "piano casa" è stata inserita tra le opere da avviare nel periodo indicato, per "spingere l'apparato economico verso lo sviluppo" e dall'art. 11 del decreto-legge n. 112/2008 che individua le categorie beneficiarie del "piano casa", tra cui i nuclei familiari a basso reddito. L'attuazione di questo "piano casa" è poi avvenuta il 16 luglio 2009 con la firma del decreto del presidente del Consiglio dei ministri, che approva il "Piano nazionale di edilizia abitativa", previsto dalla manovra finanziaria 2009 (art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133). Così si è concluso l'iter procedurale per il concreto avvio del progetto finalizzato al rilancio edilizio. Obiettivo, garantire su tutto il territorio nazionale il rispetto dei livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana.

Il Piano infatti, attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti, mira a incrementare l'offerta di abitazioni, da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate; gli alloggi saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati. Destinatari delle abitazioni: i nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; le giovani coppie a basso reddito; gli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; gli studenti fuori sede; i soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007; gli immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione.

Gli alloggi saranno realizzati con contributi statali, il cui onere potrà raggiungere il 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero se offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, per una durata di 25 anni, e il 50% del costo per quelli locati per una durata superiore ai 25 anni. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale l'onere a carico dello Stato potrà essere pari al costo di realizzazione. Le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione del Piano, individuate dal decreto legge 112, saranno ripartite con decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti, di concerto con il Ministero dell'economia, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del Dpcm.

Ora che è divenuto operativo, il "piano casa" può rappresentare una concreta svolta per la realizzazione di abitazioni da offrire a famiglie in difficoltà e giovani coppie, ma anche ad anziani e studenti. La spesa rapida delle risorse integrate pubblico-private per la realizzazione dei programmi di edilizia sociale può determinare, nelle condizioni di crisi complessiva, sia una risposta al problema abitativo, sia la ripresa dei processi produttivi del settore. La rilevante e continua emigrazione degli ultimi anni, dalle regioni del Sud per mancanza di lavoro, è aggravata anche dall'esclusione dal mercato della casa per i prezzi inaccessibili della locazione e dell'acquisto. Sarebbe auspicabile l'eliminazione degli ambiti di precarietà in cui si ritrovano i giovani oggi, cominciando anche ad offrire una casa a prezzi sostenibili.

ABRUZZO: rispettare le specificità

A CURA DI CHIARA SANTOMIERO (ANCHE BASILICATA E MOLISE)

“La Regione Abruzzo promuove misure per il rilancio dell’economia e per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed abitativa, per preservare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell’ambiente e dei beni storici, culturali e paesaggistici e nel rispetto della normativa sismica, nonché per razionalizzare e contenere il consumo del territorio”. È l’articolo 1 della legge regionale abruzzese n. 16 dello scorso 19 agosto (pubblicata sul Bollettino ufficiale n.45 del 28 agosto), avente ad oggetto “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio”. Il “piano casa” della Regione Abruzzo, che va ad integrare quello nazionale, si riferisce essenzialmente alle abitazioni residenziali. È consentito un ampliamento nel limite del 20% della superficie esistente e non superiore a 200 metri cubi. Da questi interventi sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle aree di inedificabilità assoluta. Altre limitazioni sono previste per le zone classificate a rischio sismico. Un capitolo importante è quello degli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente. I privati possono ricostruire fino a un massimo del 65% di maggiore cubatura in più solo se le nuove costruzioni sono realizzate con particolari materiali di bioedilizia realizzando un edificio catalogabile in classe energetica B. I comuni che vogliono avvalersi delle norme del “piano casa” sono tenuti a recepire la legge con atto deliberativo del Consiglio comunale entro 120 giorni dall’entrata in vigore della stessa; in ogni caso, gli incentivi hanno valore di 24 mesi. Per i comuni inseriti nel cratere del terremoto il termine è prorogato fino al termine dello stato di emergenza.

Concordare per migliorare. “Il confronto con i Comuni e con le associazioni ambientaliste ha permesso il miglioramento della legge”. È quanto afferma **Antonio Centi**, presidente dell’Associazione nazionale dei Comuni italiani (Anci) dell’Abruzzo. “La proposta di legge - spiega Centi - era stata presentata senza il coinvolgimento dei Comuni, nonostante questi abbiano sul proprio territorio una competenza urbanistica esclusiva”. In seguito alle reazioni dei soggetti territoriali “ci sono state delle audizioni e il recepimento di alcune modifiche che hanno portato ad una concordanza di fondo sulle linee di orientamento degli interventi previsti dalla legge”. Come Anci “abbiamo puntato a chiedere alcune garanzie in cambio dell’aumento di cubatura”. “In primo luogo - enuncia Centi - certificazioni di strutturalità e antisismicità delle realizzazioni”. Quindi si è sottolineata “la necessità dell’esteticità degli ampliamenti, cioè di dover costruire in maniera non sgradevole”. Il premio di cubatura per chi abbatte e ricostruisce “mira a contribuire ad eliminare alcune delle brutture edilizie realizzate negli anni ’50 e ’60, per migliorare l’identità delle nostre periferie”. I Comuni adesso “hanno 120 giorni dalla pubblicazione della legge per emanare criteri in materia che evitino di costruire con la stessa cultura «grigia» degli ultimi 30 anni”. “Spesso - sottolinea Centi - la concertazione tra istituzioni pubbliche e soggetti portatori di interessi territoriali è vista come una condizione estenuante, ma un loro adeguato coinvolgimento, con i giusti tempi di discussione, conduce a una mediazione corretta come nel caso della legge in questione”.

Affermare le specificità. È d’accordo **Antonio Sangiuliano** della segreteria regionale abruzzese di Legambiente. “La proposta di legge originale - afferma - non considerava la specificità del contesto abruzzese, regione verde dei parchi nazionali”. Il “piano casa”, secondo le associazioni ambientaliste “trova giustificazione solo come occasione di riqualificazione del patrimonio edilizio secondo i criteri del miglioramento della qualità architettonica, dell’utilizzo di tecnologia sostenibile, della certificazione della qualità energetica delle abitazioni”. L’obiettivo dev’essere quello di “evitare un uso del territorio non pianificato”. “Non si può - prosegue Sangiuliano - dare premi di cubatura a chi costruisce nei parchi o sugli arenili o nei borghi antichi: parte delle nostre osservazioni sono state recepite e l’impianto della legge è migliorato”. Se va nella giusta direzione “l’accento posto sulla bioedilizia e sulle tecniche di risparmio energetico” rimane “ancora necessario - conclude Sangiuliano - offrire incentivi economici seri alle famiglie per attrezzare le proprie abitazioni in questo senso”.

Favorire l'occupazione. Il primo aspetto positivo della legge, secondo **Lucio Gerinelli**, segretario regionale della Filca (Federazione italiana lavoratori costruzioni ed affini) Cisl abruzzese, è la possibilità di "dare respiro al settore delle costruzioni, poiché la situazione generalizzata di crisi economica ha colpito il 20% dei circa 60 mila lavoratori del comparto". Situazione non risolledata nemmeno dalla necessità della ricostruzione in seguito al terremoto de L'Aquila, in quanto "l'obbligo di perseguire tempi brevi per l'appalto e la fornitura dei moduli abitativi temporanei alle popolazioni terremotate ha portato a privilegiare l'impiego di imprese di costruzione a carattere nazionale, che stanno impiegando poca manodopera locale". È importante "che i cittadini che ne hanno la possibilità possano migliorare la propria abitazione secondo dei parametri fissati dalla legge e nell'ottica dell'uso di tecnologia di bioedilizia". In questo senso "la legge recepisce indicazioni che da tempo emergevano nel settore a proposito di impianti fotovoltaici e risparmio idrico". Va nella direzione giusta, secondo Gerinelli, "la possibilità per i Comuni di gestire l'applicazione della legge in relazione alla specificità del territorio" e la previsione di "limiti architettonici e criteri di costruzione antisismici". "Sono criteri - afferma Gerinelli - sui quali tutti concordano, ma poi disattesi largamente nella pratica, lasciata spesso ad una temperie di «barbarie» edilizia". In tutto questo "oltre all'applicazione delle sanzioni in caso di mancato ottemperamento di quanto previsto dalla legge, non va dimenticata l'attenzione alla sicurezza dei lavoratori dell'edilizia e la lotta al lavoro nero". "Le forze sindacali - conclude - sono già impegnate a promuovere tavoli comuni con l'Associazione dei costruttori edili (Ance) per l'applicazione della legge nell'ottica di aiutare il settore in uno sforzo di trasparenza e di professionalità dei soggetti che vi operano".

Ampliamenti della volumetria fino al 20% sugli edifici residenziali esistenti: è quanto consentito dalla legge 25/2009 in materia di "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", approvata lo scorso 3 agosto dal Consiglio regionale della Basilicata. Con validità di due anni, la norma si applica solo agli edifici legittimamente realizzati e condonati, nonché su quelli in fase di realizzazione, a tipologia monofamiliare isolata di superficie complessiva fino a 200 metri quadrati e a tipologia bifamiliare isolata e plurifamiliare fino a 400 metri quadrati. Il via libera agli ampliamenti di volumetria è subordinato ad un alleggerimento del carico ambientale: la riduzione del consumo energetico non potrà essere inferiore, infatti, al 20% del fabbisogno di energia dell'intero edificio.

Per quanto riguarda invece gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1942, vengono autorizzati interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con aumento della superficie complessiva esistente fino al 40% se si utilizzano anche tecniche di bioedilizia e pannelli fotovoltaici e se la dotazione di verde viene incrementata fino al 60%. In questi casi, la riduzione del consumo energetico non potrà essere inferiore al 30% del fabbisogno di energia dell'intero edificio. Nell'ambito del riuso e del recupero del patrimonio edilizio esistente, sarà anche consentito riutilizzare a fini volumetrici le superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti, per parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, alloggi sociali, alloggi per disabili e nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a 45 metri quadrati.

Esclusi gli interventi nelle aree sotto tutela paesaggistica o ambientale e per gli edifici ubicati nei centri storici, quelli definiti di valore storico, culturale o architettonico.

Per quanto riguarda più specificamente le esigenze della popolazione di nuove abitazioni a prezzi convenzionati, la Regione Basilicata si propone, inoltre, di promuovere la realizzazione di "programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana" nei comuni ad alta tensione abitativa e nei comuni con popolazione superiore ai 10 mila abitanti, destinando almeno il 40% della volumetria residenziale alla realizzazione o al recupero di alloggi sociali.

Promuovere la qualità. "Si tratta di un provvedimento positivo per più aspetti": è il parere di **Lorenzo Motta**, responsabile della Co.Svim, società cooperativa di costruzioni della Basilicata. "In un periodo di crisi economica - afferma Motta - ogni iniziativa che porta a movimentare dei capitali è da accogliere con interesse". Inoltre "costituisce un aspetto positivo l'accelerazione prevista dei tempi burocratici per la realizzazione degli interventi". "I professionisti del settore - sottolinea - sanno che la celerità in questi casi è indispensabile, altrimenti il valore dell'iniziativa stessa viene svilito". La premialità che subordina l'ampliamento di volumetria all'uso di tecniche di bioedilizia e di risparmio energetico è positiva "anche come incentivo all'autoformazione dei professionisti in materia di misure per ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni". Questo, secondo Motta "si riflette anche sulla qualità complessiva della costruzione: spesso, infatti, l'incitamento al risparmio del committente, porta a realizzare prodotti finiti di scarsa qualità". Un ulteriore aspetto positivo è rappresentato dalla possibilità, "grazie all'aumento di cubatura, di ricavare due alloggi da uno, venendo incontro alle necessità abitative specie negli stessi nuclei familiari". A questo proposito, però "è necessario pensare a dei provvedimenti di legge che realizzino specificamente un «piano casa», cioè interventi per chi un alloggio non può permetterselo o ne ha bisogno a costi contenuti". Non vanno sottovalutati alcuni rischi della legge: "La mancanza di autorizzazioni può avere conseguenze sul piano estetico degli interventi realizzati e sulla loro capacità di inserirsi armonicamente nel contesto esistente". Esistono, inoltre, "immobili di nessun valore anche antecedenti al 1942 su cui intervenire a vantaggio della collettività". Sarà quindi necessario, conclude Motta, "adottare dei regolamenti per specificare alcuni concetti e limiti ed effettuare verifiche".

Proteggere l'ambiente. "Siamo favorevoli - commenta **Rocco Chiriaco**, presidente dell'eco-sezione di Potenza di «Movimento azzurro», organizzazione ambientalista d'ispirazione cristiana - a tutti i provvedimenti che portano a un miglioramento della

qualità abitativa nel rispetto della salvaguardia dell'ambiente, come questa legge appare promettere". Per questo "approviamo con particolare favore la mancanza di applicabilità delle norme alle costruzioni realizzate abusivamente e agli edifici situati nei centri storici". In base a un approccio ai problemi che "sappia coniugare etica, ecologia ed economia", secondo Chiriaco "possono essere molto importanti, in questa fase di crisi, le ricadute economiche del provvedimento regionale". Particolarmente significativa, infine, "la spinta verso la bioedilizia e le fonti energetiche alternative", con l'auspicio, però, che "il maggior risparmio energetico sugli edifici aiuti ad evitare la scelta dell'eolico nella nostra regione, in quanto in grado di ledere il nostro valore ambientale e culturale maggiore: un paesaggio unico al mondo".

Imparare dai centri storici. Sostanzialmente positivo il giudizio sul provvedimento regionale anche da parte di **Nunzio Lionetti**, responsabile dell'Associazione ambientalista "L'umana dimora Basilicata". "È importante che vengano rispettate e controllate le misure di risparmio energetico e le tecniche innovative nel settore edilizio" con attenzione a "non pregiudicare l'aspetto e l'estetica degli attuali prospetti e, in genere, della zona". "La tutela del verde - prosegue - deve nascere dalla considerazione che esso non è uno spazio da utilizzare in fase di ampliamento, ma zona vitale da valorizzare". Secondo Lionetti "sarebbe opportuno inserire tra gli interventi previsti anche tecniche per il recupero dell'acqua piovana, che al giorno d'oggi diventa un elemento sempre più prezioso". Un esempio storico "è quello dei Sassi di Matera, oggi patrimonio dell'Unesco". Questo però, conclude, comporterebbe l'applicazione anche ai centri storici di qualche iniziativa del «piano casa» insieme al divieto assoluto di alcuni interventi, come la realizzazione di impianti fotovoltaici e, magari, l'installazione di antenne paraboliche".

CALABRIA: bozza in pubblicazione

A CURA DI RAFFAELE IARIA

La Giunta Regionale ha discusso, in data 7 agosto 2009, un provvedimento per l'edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del piano di edilizia residenziale approvando una bozza che alla data odierna è in fase di pubblicazione. La proposta, una volta pubblicata, sarà discussa dal Consiglio regionale.

CAMPANIA: necessari anche servizi e vivibilità

A CURA DI GIGLIOLA ALFARO

La Giunta regionale della Campania, il 28 maggio scorso, ha varato il ddl sulla casa. Il Consiglio regionale dedicherà la giornata del 30 settembre all'approvazione della legge regionale cosiddetta "Piano-casa". Il piano, varato dalla Giunta, stabilisce un aumento del 20% delle volumetrie per villette mono e bifamiliari e del 35% per gli edifici abbattuti e ricostruiti secondo le norme più avanzate: sicurezza abitativa contro il rischio sismico, riqualificazione e cambio di destinazione per capannoni industriali dismessi da destinare ad abitazioni, riqualificazione degli immobili Iacp (Istituto autonomo case popolari), che potranno essere interamente abbattuti e ricostruiti con pari volumetria. Alle imprese sarà concesso un aumento volumetrico del 50% per la realizzazione di nuovi alloggi residenziali da immettere sul mercato. La proposta ha come obiettivo quello di rispondere ai problemi di disagio abitativo, puntando alla riqualificazione delle aree periferiche e degradate senza costruire nuovi edifici e consentendo il cambio di destinazione dei capannoni industriali dismessi: il provvedimento consente infatti di cambiare la destinazione d'uso dei fabbricati, senza aumenti delle volumetrie, per trasformarli in edilizia abitativa lasciando il 20% almeno ad *housing* sociale. Il disegno di legge contiene anche norme specifiche in materia di sicurezza rispetto al rischio sismico. Ogni ampliamento delle volumetrie dovrà essere accompagnato da un fascicolo dell'edificio che attesti la sicurezza dell'immobile. Al fascicolo di fabbricato è subordinata l'efficacia del titolo abilitativo. La valutazione deve essere redatta nel rispetto delle "Norme tecniche per le costruzioni" (approvate con decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008). Nel fascicolo saranno raccolte le informazioni relative a tipo progettuale, strutturale, impiantistico e geologico, accompagnate dal certificato di collaudo.

Primo passo. Un giudizio positivo sul ddl viene da don **Aniello Tortora**, incaricato regionale di Pastorale sociale e del lavoro della Conferenza episcopale campana (Cec). "A me sembra che il ddl sulla casa approvato dalla Giunta regionale sia una cosa preziosissima per la regione - afferma il sacerdote -. Finalmente i nostri politici cominciano a rispondere ai veri bisogni della gente. Non si risolve ovviamente il problema, ma è un primo passo". Oltre al lavoro, secondo don Tortora, "il vero problema sociale della Campania è quello della casa. Tante coppie giovani vorrebbero sposarsi, ma non possono. I costi sono altissimi e c'è dramma, soprattutto per le famiglie povere, in questo periodo di crisi economica". Non solo: "La sostenibilità ambientale, di qualità e sicurezza delle costruzioni mi sembrano cose assai interessanti di questo ddl. Anche la riqualificazione degli edifici Iacp è importantissima". "Solo - prosegue - bisognerebbe poi assicurare vivibilità, servizi e integrazione sociale, anche con l'aiuto e la presenza della Chiesa. Bisogna assolutamente continuare a fare meglio, perché la casa è il luogo dove la famiglia vive, cresce e fortifica l'amore tra i suoi membri e le Istituzioni la devono assicurare a tutti, secondo il sogno del sindaco santo La Pira".

Considerare i rischi. "Pur volendo fare salve le premesse di base di una legge a costo zero, che vuole essere una risposta al disagio abitativo regionale, e al contempo cerca di dare nuova vita all'edilizia e quindi all'economia della Campania, non si può non riflettere anche sulle conseguenze e soprattutto sui pericoli cui si va incontro", sostiene don **Carmine Giudici**, responsabile della Delegazione Caritas Campania. "Più volte - ricorda il sacerdote - abbiamo sottolineato come la problematica abitativa sia forte nella regione (sia per la carenza di alloggi, sia per la presenza di molte case fatiscenti in contesti urbanistici indecenti), e con ancor più forza abbiamo chiesto un rilancio dell'economia campana, in difficoltà ben prima della crisi economica mondiale". Al tempo stesso, però, "va considerata con la stessa attenzione la voce di quanti hanno sottolineato come il ddl metterebbe a rischio il patrimonio paesaggistico della regione privando dei propri poteri i Comuni, sostenendo cambi di destinazione d'uso in deroga alla pianificazione urbanistica, e non escludendo chiaramente i centri storici dall'ambito di applicazione della legge". Non manca "il rischio che il governo del territorio passi dalla gestione pubblica a quella dei proprietari privati". Per don Giudici, il disegno di legge dovrebbe prevedere "norme specifiche per la riqualificazione delle periferie urbane, affinché siano luoghi di coesione ed inclusione sociale, territori realmente vivibili, molto diversi dai luoghi in cui abitano la maggioranza dei campani".

con “una maggiore attenzione alle periferie nella prospettiva di un’autentica promozione della dignità delle persone”. La Caritas campana invoca anche “severi controlli su ogni singola ricostruzione o aumento di volumetria che avverrà, perché se è vero che il ddl contiene norme specifiche in materia di sicurezza rispetto al rischio sismico, queste sono inutili se nessuno ne controlla il reale rispetto. Non ci stanchiamo di ripetere che, nella nostra regione, la politica dei controlli e della vigilanza non può cedere il passo ad un pressapochismo culturale in cui con eccessi di disinvoltura si devasta un territorio finendo inevitabilmente per devastare quanti lo abitano”.

Regole precise. “Il problema casa in Campania è grave quanto quello della mancanza di lavoro, o comunque va messo immediatamente al secondo posto. Condizioni di vita dignitosa sono strettamente connesse alle opportunità di lavoro e alle opportunità di un’abitazione decente, ne consegue che è davvero positivo e meritorio che la Regione abbia «cominciato» ad affrontare questo problema”. Questo il parere espresso da Eleonora Cavallaro, presidente delle Acli Campania. “Sottolineo «cominciato» - aggiunge - in quanto ci sono ancora delle lacune che speriamo vengano colmate durante la discussione in aula, anche se il pericolo è che la marea di emendamenti presentati rischi invece di affossarlo”. Particolare interesse riveste, per Cavallaro, “la possibilità di aumentare il numero di abitazioni attraverso la riqualificazione degli iacp e la trasformazione di capannoni industriali dimessi in alloggi privati, così come l’attenzione all’*housing* sociale e agli spazi di socialità e servizi di vicinato. Tuttavia, affinché queste abitazioni diventino veramente accessibili a quelle 300mila famiglie che attualmente in Campania hanno bisogno di una casa dignitosa, sarebbe necessario stabilire delle regole circa la loro immissione sul mercato, circa la possibilità di accedere a mutui a tassi agevolati o ad affitti calmierati”. Così come nell’ambito dell’*housing* sociale si dovrebbero stabilire, secondo il presidente regionale delle Acli, “le regole per favorire l’accesso alla casa anche per gli immigrati”, ricordando “che la cittadinanza è strettamente connessa alla disponibilità di un’abitazione degna di questo nome”.

EMILIA ROMAGNA: "tensione abitativa"

A CURA DI FRANCESCO ROSSI

Un provvedimento che detta nuove regole in materia urbanistica, raccordando e aggiornando due precedenti leggi regionali (19/1998 e 20/2000), oltre a rivedere il sistema della tutela e governo del territorio alla luce dell'esperienza dell'ultimo decennio. È all'interno della legge regionale 6/2009, "Governo e riqualificazione sociale del territorio", che l'Emilia Romagna affronta il "piano casa" varato dal governo, recependo l'intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali siglata il 1° aprile, "per individuare misure che contrastino la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia". A tal proposito sono state previste norme per accelerare i processi edilizi, tenendo conto del sistema delle regole e dei processi di pianificazione.

Si potranno ampliare del 20% gli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009, non superiori a 350 metri quadri. L'incremento, ad ogni modo, non potrà superare i 70 metri quadri, e dovrà essere realizzato tenendo conto dei requisiti energetici regionali. Per ogni nuovo intervento, inoltre, si dovrà tener conto della sicurezza dell'opera, e se necessario andrà effettuato l'adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Se invece l'adeguamento ai requisiti energetici regionali riguarderà l'intero fabbricato, l'ampliamento potrà arrivare al 35%, ma senza superare i 130 metri quadri. Stesso discorso nei comuni classificati a media sismicità, se si adegua ai requisiti anti-terremoto l'intera costruzione. Anche in caso di demolizione e ricostruzione il bonus previsto dalla legge è del 35%, ma può arrivare addirittura al 50% se sono abbattuti e delocalizzati immobili all'interno di aree protette.

Inoltre si è introdotto a regime, e dunque sia per i 18 mesi di validità dell'intervento straordinario sia per gli anni successivi, un sistema che favorisca lo sviluppo delle attività produttive già insediate sul territorio, qualora vogliano ampliarsi e ristrutturare le proprie produzioni, introducendo una procedura accelerata di variante agli strumenti urbanistici. Il testo intende inoltre promuovere un'attenzione particolare alle persone con più difficoltà a risolvere il problema abitativo, prevedendo per ogni intervento di riqualificazione urbana una quota di edilizia residenziale sociale non inferiore al 20%, da destinare a giovani coppie, studenti, portatori di handicap, cittadini stranieri. Inoltre, per abbattere i costi delle abitazioni, è prevista l'istituzione di demani comunali di aree edificabili per edilizia sociale ceduti dai nuovi interventi su aree di espansione.

Non ha "una valenza sociale". "Il «piano casa», e la sua declinazione nel provvedimento della Regione Emilia Romagna, è un intervento per creare lavoro, e questo è un valore aggiunto visto con favore da chi si occupa della tutela dei lavoratori". Fatta questa premessa, però, "occorre rilevare che nella legge regionale i riferimenti al solo piano non hanno una valenza sociale", poiché si limitano a quanto definito nell'intesa Stato-Regioni-Enti locali d'inizio aprile. Dalla Cisl, attraverso **Giovanni Delucca**, segretario regionale del sindacato degli inquilini Sicet, giunge un "distinguo" sull'attuazione del "piano casa" voluto dal governo. La dimensione sociale, osserva Delucca, si potrebbe ricavare dal decreto sui 100 mila nuovi alloggi, "ma è ancora prematuro parlarne, essendo uno strumento appena uscito, peraltro in ritardo sui tempi previsti, e comunque non ancora partito". Piuttosto, la "riqualificazione solidale del territorio" passa in particolare attraverso altre parti della legge regionale, laddove si parla di "processi partecipativi" e "laboratori di urbanistica partecipata". "Ciò vuol dire" spiega il segretario del Sicet "che l'obiettivo della Regione è quello di creare una maggiore perequazione, redistribuendo il più possibile ai cittadini i vantaggi ottenuti da una modifica su una determinata porzione di territorio". Ancora, la regolamentazione dell'edilizia residenziale sociale, per la quale "se si costruisce un nuovo quartiere, non tutte le case possono essere date in vendita, ma bisogna prevedere una quota di alloggi da concedere in locazione a canone calmierato".

Ambiti ridotti d'intervento. È qui che la normativa regionale ha una valenza sociale, mentre al momento "il piano del governo non affronta il bisogno e le difficoltà abitative, distogliendo le risorse già precedentemente impegnate a favore degli sfrattati". Il sindacato denuncia in tal senso "la riduzione della dotazione del fondo sostegno all'affitto", passato "a livello nazionale" dai 19 milioni di euro del 2007 ai 15 milioni di euro per l'anno in corso. A riprova di una "situazione oggettiva di tensione

abitativa" in Emilia Romagna, il sindacato cita i dati relativi al capoluogo, laddove si registra uno sfratto ogni 368 famiglie, a fronte di una media nazionale di 1 a 545 (dati relativi al 2007). Riguardo al rischio di speculazioni, la legge regionale, prosegue Delucca, consente "una semplificazione delle procedure per l'ampliamento degli immobili", come richiede il "piano casa", delimitando tuttavia "ambiti ridotti d'intervento". Sono esclusi, ad esempio, i centri storici e le aree vincolate, scongiurando in tal modo "obbrobri edilizi", secondo una linea di "attenzione e contrasto all'abusivismo che da sempre contraddistingue l'Emilia Romagna". Ora, l'ultima parola spetta ai Comuni, che hanno il compito di "calare nel territorio la normativa statale e regionale in materia".

Una grande nebulosa. Di "diffidenza" parla il presidente provinciale delle Acli bolognesi, Francesco Murru. Il riferimento è al "rischio che si favoriscano «abusi» nel piano edilizio". Un pericolo al quale si oppongono i provvedimenti "di tutela ambientale e paesaggistica". Riguardo ai 100 mila nuovi alloggi promessi dal governo, il presidente delle Acli non esprime giudizi poiché "si tratta ancora di una grande nebulosa". È certo, però, che "non basterebbero a coprire il fabbisogno, poiché solo in Emilia Romagna le richieste di un alloggio di edilizia popolare, in un anno, si aggirano sulle 50 mila unità". E questo benché la regione "più di altre abbia a disposizione alloggi popolari". La normativa prevede anche una quota di alloggi, realizzati grazie all'ampliamento della metratura, da dare in locazione per un certo numero di anni (10 o 25), dopodiché si possono vendere. Una soluzione che, però, risolve solo temporaneamente il problema, poiché "chi accede all'edilizia sociale fa fatica pure a pagare l'affitto, e non è dunque pensabile che dopo un pò di anni possa comprare casa".

L'azione della Regione Friuli Venezia Giulia punta a garantire il "bene casa" alla collettività, in un'ottica d'innalzamento del livello della qualità della vita dei cittadini, favorendo le classi sociali più deboli sotto il profilo sociale ed economico. Uno degli obiettivi cardine delle politiche regionali è rappresentato dal benessere della cittadinanza, attraverso la riduzione del disagio sociale, il mantenimento e l'incremento del patrimonio immobiliare pubblico e privato ad uso residenziale.

Il progetto si articola in una serie di forme d'incentivo e di strumenti di supporto, come le opportunità per gli interventi di manutenzione straordinaria sulla prima casa, riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, gli interventi di manutenzione finalizzata al miglioramento dell'efficienza energetica e gli interventi di messa a norma degli impianti tecnologici.

Un sostegno per la prima casa. La Regione Friuli Venezia Giulia è anche attiva per il sostegno dei cittadini che desiderano intraprendere l'acquisto o la costruzione della prima casa: la norma consente di ottenere un contributo, per la parte di spesa a carico del richiedente, rapportato al costo dell'intervento da attivare e tale contributo è pari al 20% del costo, ma non potrà essere superiore a € 17.800,00. Inoltre, per determinate categorie di soggetti in condizioni di debolezza sociale o economica e per interventi in zone particolari, il contributo viene elevato fino al 30% del costo. Ulteriore agevolazione da parte della Regione è la concessione di garanzie integrative a fronte di mutui fondiari stipulati da privati per l'acquisto, costruzione o recupero di immobili ad uso residenziale, limitatamente alla prima casa, ubicati nel territorio regionale, ai quali può presentare domanda qualsiasi persona maggiorenne, residente nel territorio regionale e non proprietaria di altra abitazione.

Importante poi il ruolo che la Regione esercita assieme alle Ater locali, sia per quanto concerne l'edilizia abitativa "convenzionata", sia per quella "sovvenzionata": vale a dire che l'azione dell'amministrazione è finalizzata a garantire sia un sistema di contribuzione a favore delle Ater - mettendo a disposizione risorse destinate a finanziare, sulla base della sola progettazione preliminare, oltre agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche quelli di manutenzione edilizia -, sia la possibilità per i cittadini di avere in locazione uno degli alloggi gestiti dalle Ater stesse.

Interventi contro la "sofferenza abitativa". Recentemente gli organi regionali si sono espressi in favore di uno snellimento burocratico, proponendo la sostituzione dei bandi per l'assegnazione delle case messe a disposizione dall'edilizia pubblica con uno strumento più rapido, come ad esempio una graduatoria a sportello, e per il coinvolgimento dei privati, in particolare del sistema bancario, nell'incremento del patrimonio di case popolari da mettere a disposizione delle fasce più deboli. Tutto ciò anche alla luce della crescente richiesta che fa prevedere il raggiungimento, nel 2015, di quasi 17.900 domande. Attualmente gli inquilini dell'edilizia sovvenzionata sono in regione 26.084, con un canone medio di locazione di 119 euro. A tal proposito **Roberto Grion**, presidente dell'Ater di Gorizia, sottolinea come "la collaborazione tra i vari enti regionali sia costante, ma nello specifico le problematiche sono un po' diverse. A Gorizia, per esempio, il patrimonio è più vetusto e a questo facciamo fronte con risorse proprie, derivanti dal pagamento dei canoni, e con fondi regionali *ad hoc*. Per il prossimo futuro cercheremo di convogliare i quasi 10 milioni di euro destinati dalla Regione alla nostra provincia dove c'è più sofferenza abitativa, in particolare a Gorizia e Monfalcone, sia con acquisti direttamente dal mercato, sia con l'avvio di nuove costruzioni". L'Ente Friuli Venezia Giulia eroga inoltre contributi per il pagamento del canone d'affitto, volti a favore di soggetti non abbienti. Recentemente la Giunta regionale ha deliberato l'assegnazione ai Comuni di 13,2 milioni di euro per il sostegno dei canoni, anche alla luce del crescente bisogno d'aiuto: dal 2004 la richiesta è infatti raddoppiata.

Un'agenzia immobiliare "sociale". In provincia di Gorizia è attiva anche "Betlem", associazione che opera come agenzia immobiliare sociale, destinando altresì un certo numero di alloggi a richiedenti in particolari condizioni di difficoltà. "Oltre a

fornire un alloggio offriamo anche un progetto di vita - illustra il presidente dell'associazione, **Ferruccio Franchi** -, aiutando queste persone a ricercare un alloggio definitivo, un lavoro e ad abituarsi a convivere con il vicinato e le istituzioni. Inoltre, grazie ad un contributo regionale, offriamo dei microprestiti per permettere a chi entra per la prima volta in un alloggio di pagare il deposito cauzionale dei primi 3/4 affitti richiesti. Questo incontro tra domanda ed offerta permette di fornire delle garanzie al proprietario, che spesso non nutre piena fiducia nei locatari".

LAZIO: equilibrio raggiunto

A CURA DI ALESSIA MELONI

Semplificazione delle procedure e certezza dei diritti per i cittadini; premi di cubatura per gli edifici a destinazione residenziale e per le piccole attività artigianali e produttive; utilizzo degli interventi di demolizione-ricostruzione come freno al consumo del territorio e come strumento per il risanamento di zone pregiate dal punto di vista ambientale; nuove possibilità d'intervento per la Regione per far fronte all'emergenza abitativa. Questi i quattro punti cardine del "piano casa" del Lazio approvato il 6 agosto. Per quanto riguarda i premi di cubatura e gli interventi di demolizione-ricostruzione sono esclusi i centri storici, le aree naturali protette, le zone a rischio esondazione, le zone sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta, le fasce di rispetto dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi. Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme antisismiche e la legge regionale in materia di bioedilizia. Nelle borgate gli oneri saranno usati dai consorzi di autorecupero. I Comuni potranno ridurre del trenta per cento l'importo degli oneri concessori se l'intervento riguarda la prima casa. Previsti anche programmi di recupero ambientale e di riordino urbano. Per quanto concerne l'edilizia residenziale sociale è introdotta per la Regione la possibilità di proporre alloggi in affitto a canone sostenibile o con diritto di riscatto. Si prevede anche la predisposizione di un piano straordinario di durata decennale per realizzare nuove case popolari. Previsti, infine, contributi regionali e mutui agevolati per chi intende acquistare o costruire la prima casa e per sostenere i progetti di autorecupero.

La casa, luogo di scambio. "Un provvedimento importante perché tra i punti principali prevede l'impegno ad approvare, entro il mese di ottobre, una legge organica sul diritto all'abitare. La casa, infatti, non deve essere considerata come una mera questione economica, ma anche e soprattutto come una questione valoriale, simbolica e relazionale. La casa rappresenta uno dei principali pilastri su cui costruire e «alimentare» la famiglia, proprio perché non rappresenta solo un luogo di riparo fisico, ma un luogo di scambio, in cui sono contenuti e si sviluppano tutti quegli elementi emotivi, affettivi e intimi di cui si nutre il progetto familiare: un terreno dove coltivare e custodire le relazioni intergenerazionali, in una parola, un luogo dove «costruire vita». Questo il convincimento di Lidia Borzi, presidente delle Acli Lazio, che afferma come "il problema casa pesi come un macigno sulle famiglie". "Oggi - osserva - il mercato immobiliare scarta i fabbisogni delle fasce sociali deboli e sempre più anche quelli della classe media. Infatti, ad un italiano di ceto medio (quindi con un reddito di circa 45mila euro l'anno) servono i risparmi di più di un quarto di secolo (26 anni) per comprare un alloggio di 50 metri quadrati nel centro di Roma. Secondo un'analisi svolta dal Sole 24 ore (marzo 2007), in Germania, per comprare lo stesso appartamento, sono sufficienti, a parità di reddito, 5 anni; in Francia 12; in Spagna 16". Anche per quanto concerne la questione degli affitti la presidente delle Acli regionale ricorda che "tra il 1999 e il 2006 i canoni di locazione sono aumentati del 112%. Ciò ha comportato che, nel 2004, gli alloggi in affitto sul totale di quelli occupati erano solo il 20,3% (in Germania e in Francia si raggiungono rispettivamente le percentuali del 57,4% e del 43,8%). In altre parole, in Italia circa 6 milioni di abitazioni non sono stabilmente occupate; nella capitale gli alloggi vuoti sono circa 245mila". Difficoltà ad acquistare una casa o a trovare un alloggio in affitto sono riscontrate "a livello regionale dall'indagine su «povertà ed indebitamento delle famiglie nel Lazio», dove emerge che il mutuo e l'affitto incidono per circa un terzo sul reddito familiare delle famiglie residenti nella nostra Regione". Per quanto concerne le fasce economicamente più deboli, "in Italia sono circa 600 mila i nuclei familiari che hanno fatto richiesta di un alloggio di edilizia popolare. Secondo uno studio del dipartimento di studi urbani dell'Università di RomaTre (2005), nella capitale circa 100 mila persone sono interessate dall'emergenza abitativa. A Roma, il numero di domande per il bonus casa ha raggiunto nel 2007 la cifra record di 20.734 (di cui solo 17.872 sono state giudicate ammissibili)". L'auspicio della Borzi è "che attraverso i provvedimenti proposti nel «piano casa» si affronti finalmente con determinazione l'emergenza abitativa di questa Regione, avviando nuovi progetti per il diritto all'abitare, ma anche per la qualità dell'abitare".

Un provvedimento più vasto. "Una misura anticrisi che disegna il futuro territoriale, unendo il diritto all'abitare e allo

sviluppo economico. Un provvedimento sostanzialmente positivo per l'equilibrio raggiunto". Questo il giudizio sul "piano casa" di Ewa Blasik, segretario regionale della Cisl Lazio con delega alle politiche della casa. "Condividiamo - afferma - l'approccio e la filosofia di fondo che attraversa il provvedimento, che tra l'altro allarga al massimo la gamma degli interventi sul versante pubblico e privato, con la ricerca di più alloggi per gli sfrattati, l'incremento del fondo di sostegno all'affitto, l'*housing* sociale e l'aumento del patrimonio pubblico". "La Regione Lazio - aggiunge Blasik - giunge a questo approdo con un certo ritardo rispetto alle altre regioni, poiché l'obiettivo non riguardava solo il recepimento di quanto previsto nell'intesa Stato-Regioni del primo aprile per il rilancio dell'attività economica attraverso l'attività edilizia, ma un provvedimento molto più vasto di politica abitativa ed urbanistica. Un proposito da noi condiviso insieme alle altre parti sociali, che è stato raggiunto anche grazie al paziente e proficuo lavoro delle due commissioni consiliari competenti, dal momento che non tutte le forze politiche, neanche quelle di maggioranza, erano di questo avviso". Un giudizio "complessivamente positivo" sul piano arriva dall'esponente della Cisl "perché incentiva, negli ambiti consentiti dalla legge, la realizzazione di quella stanza in più che tante volte costringe a cambiare casa, perché immette nel circuito economico consistenti risorse private, diversamente dormienti, con benefici effetti produttivi ed occupazionali e perché indica nella demolizione e ricostruzione la strada della futura edilizia in luogo della classica e devastante espansione continua". Giudizio positivo anche perché il piano "subordina ogni tipo d'intervento a quattro parametri di qualità: l'adeguamento alle norme antisismiche nelle zone soggette, il miglioramento architettonico e risparmio energetico, l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la predisposizione del fascicolo di fabbricato". In tema di edilizia residenziale sociale "il provvedimento più significativo - sottolinea - riguarda certamente l'introduzione, nei nuovi piani regolatori, di una quota pari al 20 per cento della superficie fondiaria edificabile, che i proprietari delle aree interessate da varianti urbanistiche dovranno cedere ai Comuni". Per quanto concerne il fascicolo di fabbricato, la Blasik osserva che il piano della Regione "è l'unico, dopo gli eventi drammatici de L'Aquila, ad aver reinserito quest'importante strumento, naturalmente riveduto e corretto sulla base dell'esperienza e delle effettive necessità. La nostra idea quindi è che esso debba servire a rendere evidenti gli aspetti più critici e difficilmente valutabili dell'immobile relativi alle condizioni di stabilità, e costituisca perciò non un appesantimento burocratico, ma una «radiografia degli aspetti strutturali» dell'immobile. Era tra l'altro uno dei punti qualificanti delle nostre richieste, riportato anche nella mozione finale del nostro congresso regionale".

LIGURIA: restano i problemi degli inquilini

A CURA DI ADRIANO TORTI

La Giunta regionale della Liguria ha approvato il "piano casa" il 10 luglio scorso. Il testo riprende l'accordo Governo-Regioni, ma ha introdotto dei correttivi legati al principio di equità. I lavori consentiti riguardano la possibilità di ampliamento degli edifici mono o plurifamiliari di volume non superiore ai mille metri cubi. Gli immobili di volumetria esistente fino a 200 metri cubi possono essere ampliati fino al 30%, quelli compresi tra i 200 e i 500 metri cubi fino al 20% della parte eccedente i 200 metri cubi. Gli edifici compresi tra i 500 e i 1.000 metri cubi potranno invece essere ingranditi fino al 10% della parte eccedente i 500 metri cubi. La Liguria ha introdotto, inoltre, possibilità di ampliamento sia per gli edifici residenziali sia per quelli destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo dove operano strutture socio-sanitarie. Sono invece esclusi dal "piano casa": gli edifici abusivi e condonati, di pregio e vincolati dalle soprintendenze, situati in aree demaniali, inondabili e a rischio frana, nei centri storici (con alcune piccole deroghe) e in zone di tutela ambientale. Esclusi anche i territori del Parco nazionale delle Cinque Terre e di tutti i parchi regionali. Sulla costa sono interdette le zone protette dal piano paesistico: in pratica tutto o quasi il fronte mare. Un ulteriore bonus volumetrico del 10% è riconosciuto in caso di adeguamento antisismico e miglioramento dell'efficienza energetica nell'intero stabile ampliato. Beneficiano inoltre del 5% in più gli interventi che migliorano la qualità architettonica attraverso l'utilizzo di materiali locali, come l'ardesia, quelli per la messa in sicurezza antisismica e per la creazione di impianti per l'impiego di energie alternative. Vengono inoltre favorite la sostituzione e la ricollocazione degli immobili che rappresentano un pericolo per l'incolumità pubblica e privata.

Le priorità sono altre. Per Stefano Salvetti, segretario generale regionale del Sicut-Cisl, "la Regione e i Comuni dovrebbero intervenire anzitutto per la realizzazione di case popolari e la riqualificazione di numerosi quartieri". "Premesso che in questo settore, nel passato, la Regione Liguria ha sempre lavorato bene - spiega Salvetti - come sindacato degli inquilini, in questo momento, diciamo che gli enti locali dovrebbero impegnarsi maggiormente per far fronte alla mancanza dei finanziamenti, venuti meno dal governo centrale, per implementare il patrimonio di case a canone sociale e per finanziare infrastrutture per le periferie al fine di raccordarle con il resto delle città". Salvetti sottolinea che quello di cui tante persone hanno adesso bisogno non è puntare sul *social housing*, perché "le famiglie hanno bisogno di abitazioni non ad affitto moderato, ma a canone sociale". A Genova - osserva Salvetti - vi sono circa 10.500 appartamenti di edilizia popolare a fronte di 300 mila appartamenti presenti in città. "Ogni anno le domande al bando per le case popolari sono mediamente 4 mila a fronte di circa 100-150 alloggi che le istituzioni riescono a consegnare". "La situazione - prosegue il segretario del Sicut - è pesante e questo dimostra la gravità del fenomeno. A ciò va aggiunta l'attuale crisi economica, che ha causato la perdita di lavoro di numerose persone". "In tanti anni - conclude - non avevo mai visto persone quali insegnanti e muratori venire nei nostri uffici a fare domanda per la casa popolare".

Tanto rumore per nulla. Un "piano casa" a beneficio dei proprietari di villini e seconde case, ma che non aiuterà coloro che non sono proprietari: è questo il commento di Roberto Pani, avvocato e segretario di presidenza delle Acli della Provincia di Genova. "Non esprimo un'opinione negativa - afferma Pani - ma mi vien da dire che si è fatto tanto rumore per nulla, o poco più". "Gli interventi edilizi auspicati - precisa - non credo che risolveranno in alcuna maniera le difficoltà di chi non è proprietario dell'immobile in cui vive e ha grossi problemi di morosità e sfratto, mentre sono proprio queste le persone per le quali ci sarebbe bisogno di un vero «piano casa»". "Al contrario - prosegue - le iniziative messe in atto dalla Regione Liguria andranno a beneficio dei proprietari di villini e seconde case, sottraendo risorse all'intervento pubblico nell'edilizia residenziale". "Tali interventi - rileva il segretario delle Acli - difficilmente riusciranno ad aiutare quanti sono stati più esposti alla crisi seguita all'esplosione del mercato immobiliare e, a mio avviso, tali aspettative, così elevate, non troveranno alcun riscontro. Inoltre non sono convinto neppure che si possa con questo strumento riqualificare beni e rilanciare attività, se non sporadicamente". Tra le normative contenute nel "piano casa", Pani apprezza il fatto che "la Regione Liguria si sia data regole

più restrittive ed accurate rispetto agli auspici governativi, pur mantenendo, a dirla tutta, qualche ambiguità circa i centri storici e i parchi naturali”.

Incentivare il settore edilizio. Di diverso avviso **Giorgio Corio**, geometra e consulente del Tribunale di Genova, che ha apprezzato l’iniziativa ed in particolar modo gli incentivi per l’utilizzo di materiali di basso impatto ambientale. “Ritengo - afferma - che lo spirito del provvedimento sia quello di dare «un po’ d’ossigeno» al settore edilizio. Per tale ragione, a mio parere, la volontà del legislatore è stata di soffermarsi più sull’aspetto esecutivo dell’edilizia che su quello «sociale» legato alle sempre più diffuse situazioni di disagio abitativo”. Con tale provvedimento, aggiunge Corio, “è stata demandata alle Regioni, che meglio conoscono la realtà locale, la valutazione in ordine ai parametri da adottare ai fini degli ampliamenti e degli interventi ammissibili che possono derogare dagli strumenti urbanistici (di più ampio respiro), ma devono comunque rispettare i vincoli ambientali, idrici, le zone marittime, i centri storici, i regolamenti igienico-edilizi vigenti e la recente normativa anti-sismica”. “Da tutto questo - precisa - si può supporre e sperare che il rischio legato ad un eccessivo sovraccarico urbanistico possa essere scongiurato”. Infine “vi è la speranza che chi decide di usufruire delle agevolazioni preli particolare attenzione all’aspetto legato al consumo energetico, installando materiali e serramenti (oltre, laddove possibile, pannelli fotovoltaici) utili a salvaguardare l’ambiente”.

LOMBARDIA: esperti divisi

A CURA DI FRANCESCA LOZITO (ANCHE TRENINO ALTO ADIGE)

La legge regionale della Lombardia n. 13 del 16 luglio 2009, "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", contiene interventi che avranno validità di 18 mesi. In sintesi sono quattro i tipi di intervento individuati: recupero e riutilizzo a scopo residenziale di volumetrie abbandonate, sottoutilizzate o che attualmente hanno altra destinazione; ampliamento fino al 20%, fino a 300 metri cubi, del volume complessivo di edifici mono e bifamiliari, ovvero di edifici con volumetria non superiore a 1.200 metri cubi; demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e produttivi, con bonus volumetrico sino al 30% del volume preesistente, aumentabile al 35% in presenza di adeguate dotazioni di verde, cioè una dotazione arborea che copra almeno il 25% del lotto; riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica (sono previsti 3.000 nuovi alloggi).

Un meccanismo da costruire. La legge regionale 13/2009 del 16 luglio è stata approvata in una delle ultime sedute prima delle vacanze estive. Ora, dunque, si aspetta che questo provvedimento veda la sua piena attuazione. Molte ancora le incertezze applicative, come conferma anche **Alessandro Maggioni**, presidente di Confcooperative - Federabitazione Lombardia: "Certo c'è il decreto - afferma - ma la sovrapposizione tra provvedimenti nazionali e regionali non aiuta ancora a comprendere come potranno essere messi in atto concretamente". Maggioni riconosce comunque che il "piano casa" potrebbe rappresentare un'opportunità "sia per chi vuole accedere a un affitto a prezzi calmierati, sia per gli operatori, e potrebbe anche aiutarci a reinventare il nostro ruolo come cooperative". Di fronte a un mercato immobiliare asfittico, si può pensare allora che questo piano possa rappresentare un'opportunità per le giovani coppie? "Il bisogno di un appartamento per le giovani coppie c'è - ammette Maggioni - anche se occorrerebbe a questo proposito avere dei dati scientificamente più certi. Ma invito ad allargare lo sguardo: ci sono anche le famiglie monoreddito che hanno problemi con la casa, perché non possono sostenere un mutuo per comprarla né il costo di un affitto che con il libero mercato è ormai fuori controllo". Per questo, secondo Maggioni, "il meccanismo di questo provvedimento è tutto da costruire, anche sulla base di quante risorse economiche e progettuali si metteranno in campo e di chi lo farà. Un dato positivo è senza dubbio il non erogare interventi a pioggia, ma a criterio". Secondo il presidente lombardo di Confcooperative, infatti, con il "piano casa" potrebbe "aprirsi la possibilità di premiare la qualità urbana". E per questo, d'intesa con altre realtà della cooperazione hanno formulato alcune domande in merito al Piano: "Abbiamo chiesto - riprende Maggioni - se ci sono condizioni di intervenire su alcune aree per le cooperative e se il meccanismo dei fondi immobiliari è valido anche per noi".

Altre le vere esigenze. Più negativo è l'atteggiamento di **Leo Spinelli**, segretario generale del Sicut "si tratta di un «piano casa» che non risponde alle vere esigenze abitative popolari - taglia corto senza troppi mezzi termini - si faranno case per il ceto medio, che ne possiede spesso già una e, dunque, non è pensato per chi ha un vero e proprio bisogno". "Solo Milano - aggiunge - ha 24 mila persone con un reddito inferiore a 14.500 euro in graduatoria per la casa popolare, nuclei di 3 o 4 persone che vivono con 1.200 euro al mese". Il vero punto per Spinelli è quindi "quello di fare degli interventi che vadano a sostegno di persone normali, non solo per le persone molto povere, ma anche per quelle che non si possono permettere il mutuo, né tantomeno l'affitto, a seguito della crescita del canone mensile per effetto della liberalizzazione". Spinelli non esita a definire questo intervento "nefasto, in quanto sovverte il sistema dell'edilizia pubblica e lo trasforma in un qualcosa che è ben poco pubblico e quasi tutto privato". E per questo il segretario del sindacato degli inquilini della Cisl si chiede: "Chi paga i costi sociali di queste scelte? Se si sceglie di privilegiare il ceto medio si sceglie di privilegiare chi non ha effettivo bisogno: a Milano i bandi per chi ha un reddito Isee tra i 30 e i 40 mila euro si sono dovuti ripetere anche 5 volte".

Mutui a basso tasso. Quale potrebbe essere allora la soluzione per fare degli interventi davvero efficaci? La soluzione la propone **Andrea Villani**, docente di economia urbana all'Università Cattolica del Sacro Cuore, che cita il caso di alcune cooperative che

“a Bergamo e Brescia danno case a giovani coppie e famiglie con mutui a basso tasso”. “Perché - si chiede - si continuano a fare progetti di tipo burocratico e non si procede con iniziative come questa?”. Un mondo, questo, che è di certo poco conosciuto, ma che si trova in gran fermento: “Non possiamo fare oggi le case popolari modello IACP per gli stranieri, come cinquant’anni fa si fece per gli immigrati dal Sud Italia - ammette - ma si possono mettere a disposizione aree per l’*housing* sociale che siano a prezzo di mercato”.

Conciliare economia ed ambiente: è questa la filosofia che, nelle Marche, sta alla base del “piano casa” contenuto nella proposta di legge 332 della Giunta regionale, che dovrebbe servire a rilanciare l’edilizia e quindi l’economia. Dopo un confronto con le categorie produttive più coinvolte, la proposta è in discussione nella commissione consiliare competente; l’approvazione, da parte dell’assemblea regionale, dovrebbe avvenire entro ottobre. La nuova normativa consente ampliamenti e demolizioni con successiva ricostruzione degli edifici esistenti, senza possibilità di cambio di destinazione d’uso: per gli immobili che non superano i mille metri cubi si possono realizzare aumenti di cubatura fino al 20 per cento, estendibili anche agli edifici non residenziali. Osservando certi criteri, come il miglioramento della sostenibilità energetico-ambientale, l’applicazione delle norme antisismiche e l’utilizzo di fonti rinnovabili, gli aumenti possono raggiungere il 35 per cento; le parti condonate rientrano nelle percentuali degli interventi previsti. Alcuni studi hanno stimato che nelle Marche il piano casa potrebbe interessare 296.891 abitazioni, con un aumento, per il settore costruzioni, dei posti di lavoro del 5,3 per cento, e del fatturato, del 4,8 per cento. Secondo i dati sul “consumo del suolo” riportati dal Rapporto Istat 2009, le Marche sono, insieme alla Puglia e Basilicata, la regione in cui è aumentata di più la superficie edificata tra il 2001 e il 2008 (oltre il 12 per cento), soprattutto nella fascia costiera.

Ritorno all’edilizia “sociale”. “Una politica attiva del lavoro da parte delle istituzioni è, soprattutto in questa fase, urgente e necessaria”. Ne è convinto il presidente delle Acli delle Marche, **Marco Moroni**. “Gli interventi anti-crisi - afferma Moroni - non possono certo trascurare l’edilizia che resta un grande volano per l’intera economia, tuttavia una domanda appare legittima: per rilanciare l’economia dobbiamo proprio permettere aumenti di cubatura fino al 20 per cento senza grossi vincoli e, ad alcune condizioni, addirittura fino al 35 per cento?”. Il presidente regionale delle Acli osserva che in Italia lo Stato ha assecondato le “tendenze spontanee del mercato rinunciando a interventi efficaci di controllo sulla speculazione edilizia”, e gli effetti sono la “cementificazione del territorio, il saccheggio della costa e la crescita incontrollata sia dei prezzi delle case sia dei canoni di locazione, a livelli ormai insopportabili non solo per i più poveri e per gli immigrati, ma anche per le famiglie più numerose e per tutti i lavoratori precari o atipici”. Per Moroni il settore va rilanciato attraverso “un nuovo piano di edilizia sociale dopo anni di sostanziale rinuncia alla costruzione di case popolari” e dando “un forte impulso al recupero del costruito e delle aree dismesse, con interventi drastici, invece, contro l’abusivismo diffuso anche nelle Marche”.

Subito la legge. Il responsabile regionale del settore costruzioni della Confartigianato, **Fausto Baldarelli**, non ha invece dubbi: “La proposta di legge 332 sull’edilizia è importantissima per il nostro settore e va approvata subito”. Nelle Marche circa l’80 per cento delle aziende del comparto edile sono imprese artigiane composte da due o tre persone “che stanno attraversando un periodo molto difficile - spiega Baldarelli - a causa della crisi: se non si muove qualcosa, qui si va tutti a casa”. Una volta approvata questa legge si rimetterà in moto l’edilizia, e quindi l’economia, “in tutto il territorio regionale, dove per le grandi opere infrastrutturali come la costruzione del Quadrilatero o la terza corsia della A14 operano imprese non marchigiane”. Baldarelli nota che questo provvedimento “non comporta un danno o un consumo eccessivo del territorio”, dato che “gli interventi sono previsti sull’edificato, anzi si obbliga il privato a spostarsi dalla costruzione del nuovo al recupero dell’abitato”. L’imprenditore si augura il Governo regionale non rimandi troppo a lungo l’approvazione di questa norma “perché con i tempi lunghi della burocrazia il rischio è che si fermi tutto fino alla primavera dell’anno prossimo”.

Investire nel territorio. Per don **Giuseppe Capeci**, responsabile regionale della Pastorale sociale e del lavoro, la proposta di legge regionale è “buona” perché “protegge i centri storici e le aree sotto tutela o a rischio idrogeologico”. “Viviamo in un momento - spiega il sacerdote - in cui la crisi economica, almeno in certe zone della regione, si sente in modo molto forte. Le famiglie sono in difficoltà e sempre più spesso si rivolgono alle nostre strutture caritative e assistenziali per chiedere aiuto”.

MARCHE \ MOLISE

Dunque far ripartire l'economia è prioritario ma, secondo don Capeci, "è altrettanto importante che non ci siano speculazioni e abusi". Il rilancio dell'economia regionale passa anche attraverso un "lavoro in cordata" tra chi si preoccupa del territorio e del suo rispetto e chi costruisce. "Le strutture servono se inserite in un contesto appetibile anche per il turismo, che a sua volta crea posti di lavoro. Non possiamo fare solo un ragionamento sull'emergenza: anche un discorso a lungo termine sulla valorizzazione del territorio potrebbe avere riscontri economici e lavorativi interessanti".

MOLISE: lavori in corso

La Giunta regionale del Molise ha approvato una prima proposta di legge riguardante il cosiddetto "piano casa" lo scorso giugno. Tale disegno di legge (715/2009) è stato sottoposto alla verifica di concertazione con enti ed associazioni professionali interessate durante l'estate e, a detta dell'assessore preposto, Luigi Velardi, ha ricevuto "numerosi interventi migliorativi". Lo stesso assessore ha preparato un nuovo testo che a breve sarà sottoposto all'attenzione della Giunta, per essere successivamente trasferito all'esame del Consiglio regionale.

PIEMONTE: semplificare le procedure

A CURA DI ANDREA CIATTAGLIA

Con la legge regionale 20/2009 - "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica" - approvata dal Consiglio regionale l'8 luglio scorso, anche il Piemonte, ha dato attuazione - in maniera più tutelante per il territorio e con forte impegno per la razionalizzazione energetica - al cosiddetto "piano casa".

Sono due gli obiettivi fondamentali raggiunti dalla normativa regionale, secondo gli amministratori: la semplificazione delle procedure per le realizzazioni edilizie e la promozione di pratiche volte all'efficienza e al risparmio energetico. Ma l'intento finale esplicitamente dichiarato dagli estensori della legge è la mobilitazione di risorse e investimenti anti-crisi, che permettano alle imprese di tornare a lavorare e di far crescere il Pil piemontese.

Più in dettaglio. Tre sono gli articoli fondamentali dei 16 di cui è composta la legge. L'art. 3, "Interventi di ampliamento in deroga", consente operazioni di ampliamento edilizio, nel limite massimo del 20 per cento della volumetria esistente, per le unità edilizie unifamiliari e bifamiliari, vincolate però alla riduzione del fabbisogno energetico e comunque mai eccedenti i 1.200 metri cubi. Gli ampliamenti potranno riguardare anche, in deroga alle previsioni quantitative dei piani regolatori, edifici di edilizia residenziale sovvenzionata. L'art. 4 riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione in deroga, per i quali è ammesso un ampliamento che può variare dal 25 al 35 per cento (a seconda del rispetto delle disposizioni regionali sul rendimento energetico in edilizia), senza alcuna variazione della destinazione d'uso degli edifici e senza ampliamenti dei volumi a destinazione non residenziale. Fin qui gli interventi *ex novo*, ma la legge stabilisce norme anche per il recupero e riqualificazione del patrimonio esistente. "I Comuni - si legge all'art. 14 - individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati; con tali programmi i comuni individuano edifici [...] che possono essere ampliati fino al 35 per cento del volume preesistente", per utilizzi a fini sociali. L'aumento di volume può essere distribuito su più aree, individuate dal Comune e non necessariamente, come in tutti gli altri casi, in continuità con l'edificio originario.

Aspetti marginali. Quelle fin qui illustrate, è bene ricordarlo, sono disposizioni transitorie, che nel caso del Piemonte sono valide fino al 31 dicembre 2011. "Proprio sulla scadenza delle deroghe - spiega **Claudio Lovera**, presidente di Federabitazione Piemonte, che associa le cooperative operanti nel settore dell'abitazione aderenti a Confcooperative - sono state recepite dalla Regione le nostre istanze di allungamento dei termini, per dare la possibilità nei prossimi due anni alle imprese di iniziare con eventuali lavori di ampliamento". "Tutto sommato - precisa Lovera - la manovra non ci dispiace, anche se ci riguarda in modo marginale: le cooperative non si occupano infatti di interventi su case unifamiliari o bifamiliari, mentre lavorano di più nei settori della rigenerazione urbana e del recupero urbanistico di centri storici e zone di pregio".

Il ruolo delle cooperative. Secondo **Domenico Petrarulo**, direttore di Federabitazione, "anche il capitolo della tutela ambientale contenuto nelle disposizioni regionali è congeniale alle nostre cooperative" che in regione sono 135, per un totale di 6.400 soci e un fatturato annuale di 73 milioni di euro. "Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, in particolare pubblica e sovvenzionata - ricorda Petrarulo - la Regione Piemonte ha già avviato da qualche anno un apposito programma che prevede la realizzazione di 10 mila alloggi a canone convenzionato entro il 2012. All'ambizioso progetto partecipano anche cooperative di Federabitazione con una ventina di progetti presentati, per un totale di 400 alloggi da destinare alla locazione".

Problematiche irrisolte. Più scettico sulla bontà del "piano casa" nazionale recepito dalla Regione Piemonte è **Gianfranco Cattai**, direttore del Cicsene, un organismo di cooperazione e sviluppo locale nato nel 1972 a Torino per cercare soluzioni al problema abitativo. "Sullo snellimento delle procedure - spiega Cattai - niente da obiettare, se verrà effettivamente attuato, ma ci sono snodi problematici su cui la legge non interviene, e sono prima di tutto le tematiche sociali legate alla povertà". "I

problemi del costo dell'affitto, del sostegno per il pagamento dei mutui, del rapido intervento in caso di morosità degli inquilini che mi sembrano prioritari in un discorso completo sull'abitare e la crisi economica - precisa Cattai - non sono nemmeno citati dalla legge. Sui tempi, infine, va almeno ricordato che le richieste di case popolari e di sostegno alla locazione riguardano il presente, mentre questi piani porteranno a qualche risultato fra anni. In questo senso, anche il decreto governativo per la realizzazione di centomila nuovi alloggi in 5 anni sembra tardivo”.

I dubbi degli ambientalisti. Capitolo a parte per le obiezioni delle associazioni ambientaliste. Se l'attenzione del governo regionale alla tutela dell'ambiente si è esplicitata attraverso vincoli legati al risparmio e all'efficienza energetica, non poche organizzazioni hanno espresso preoccupazione per il consumo di suolo ancora vergine che potrebbe essere provocato dagli ampliamenti consentiti attraverso la deregolamentazione. L'allarme non è infondato: dal 1990 al 2006, infatti, secondo una recente indagine sulle trasformazioni territoriali, solo in provincia di Torino sono stati “consumati” 7.500 ettari di suolo vergine.

PUGLIA: alla prova dei fatti

A CURA DI ANTONIO RUBINO

Il 24 luglio il Consiglio regionale ha approvato all'unanimità il cosiddetto "piano casa". Gli ampliamenti dei fabbricati non possono superare il 20% e gli aumenti di volumetria, in caso di demolizione e ricostruzione, il 35%, con gli obiettivi dell'efficienza energetica, dell'abitare sostenibile e dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Individuate numerose limitazioni sugli immobili di valore storico e architettonico e ricadenti in aree di valore ambientale. I Comuni possono disporre esclusioni di parti di territorio e aggiungere limitazioni. Ulteriori aumenti di cubatura sono previsti per interventi contemplati in un programma integrato di rigenerazione urbana. L'assessorato all'Urbanistica rivendica 4 azioni: due già avviate (i Pirp, Programmi integrati di riqualificazione delle periferie, e il finanziamento per riqualificazione e realizzazione di alloggi di edilizia popolare); due in corso di preparazione (recupero di alloggi da dare in locazione e realizzazione di alloggi da parte di cooperative edilizie ed imprese). In Puglia, nel 2007, il contributo dell'industria delle costruzioni al Pil è stato del 10,4% e gli occupati nel settore costituivano il 35,3% degli occupati dell'intera industria.

Soluzione equilibrata. "Il patrimonio abitativo della Puglia presenta una larga fascia di inutilizzato" costituito dalle seconde case "come tutte le regioni costiere con vocazione turistica", dice **Francesco Rotondo**, segretario della sezione pugliese dell'Istituto nazionale di urbanistica e docente universitario. Con l'accordo Stato-Regioni "si è cercata una soluzione di equilibrio" - tra le esigenze degli ambientalisti e quelle degli imprenditori - che "è stata mantenuta per la Puglia"; questo, aggiunge Rotondo, "è un punto di forza". La legge regionale ha messo in chiaro che riguarda "i volumi legittimamente realizzati, per evitare di scambiare il decreto con un condono". Rispetto alla proposta di legge più restrittiva, "il consiglio regionale ha previsto l'impossibilità di interventi negli ambiti di maggior pregio artistico e ambientale". Altri punti di forza della legge sono "la volontà di rendere gli enti locali partecipi nella tutela dell'ambiente - perché i Comuni conoscono meglio di altri il valore dei beni a disposizione - e la volontà d'integrare questo tipo di interventi con quelli di rigenerazione urbana, come i Pirp, che sono diventati ordinari". La legge ha un punto debole: "Pensavamo che fosse possibile disciplinare questo tipo di premi all'interno dei piani urbanistici comunali, lasciandoli liberi di decidere dove operare" e per quanto tempo. Sugli interventi di edilizia sociale "è positivo - aggiunge il docente - che dal punto di vista urbanistico la Regione li abbia integrati con la pianificazione urbanistica complessiva", come è accaduto con i Pirp, e che la Regione "abbia adeguatamente indirizzato un'iniziativa del Ministero delle infrastrutture", e cioè "i programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile per le fasce deboli", in una regione che presenta l'84% delle case in proprietà.

"Una boccata d'ossigeno". Così don **Nicola Macculi**, incaricato regionale per la pastorale sociale, del lavoro e della salvaguardia del Creato definisce il "piano casa". "La costruzione degli alloggi previsti è un obiettivo ambizioso", ed è "interessante aprire agli immigrati, agli studenti e alle giovani coppie, tanto in difficoltà visto che il lavoro non sempre è stabile". Si tratterà in Puglia di "una boccata d'ossigeno anche per tutto l'indotto, non solo per l'edilizia", in previsione di "un autunno difficile". "La legge è buona", così come è positivo "che sia stata varata all'unanimità" e che siano stati esclusi i capannoni agricoli ed industriali. L'ampliamento fino al 20% "è un'opportunità interessante" per chi la vuole cogliere. "L'augurio è che gli interventi non contrastino con la tutela dell'ambiente". Perciò "le esclusioni individuate in campo ambientale e per i centri storici sono importanti". Occorre che soprattutto i Comuni vigilino "per evitare difformità, in sede di realizzazione, rispetto a quanto presentato nel progetto". Per il futuro Macculi si augura "una maggiore attenzione per le realtà produttive dismesse che prima erano una ricchezza, mentre ora sono cattedrali nel deserto". Sarebbe auspicabile l'erogazione di finanziamenti "per un loro utilizzo sociale".

Buona politica. "L'accordo nazionale è un esempio di buona politica tra destra e sinistra perché su questioni che riguardano il benessere dei cittadini finalmente non prevalgono gli steccati ideologici", esordisce **Gianluca Budano**, presidente delle

Acli pugliesi. L'iniziativa "tiene conto dei criteri che realizzano il bene comune dei cittadini" perché "garantisce il rispetto dell'ambiente, evitando che si creino forme di abusivismo" e "tiene conto delle esigenze di chi non vuole speculare, rimettendo in moto l'edilizia e quindi l'economia". Questi "sono motivi di plauso al provvedimento del Governo Berlusconi". "È da segnalare - prosegue - la necessità di mettere in moto le risorse annunciate per l'edilizia sociale e popolare", e bisognerà vedere Regione e Governo alla prova dei fatti. "È da giudicare con favore" la legge regionale quando in sede di demolizione e ricostruzione permette l'aumento di volumetria "se si rispettano due vincoli". Il primo, spiega, è quello di "adottare i criteri di edilizia sostenibile, che tutelano l'ambiente, il paesaggio, perché evitare sprechi di energia non è un'opzione ideologica"; il secondo è quello di "garantire l'accessibilità ai disabili, con modalità di costruzione che permettano loro una vita sana e serena". Questo "è un modo nuovo di concretizzare l'edilizia sociale, che non vuol dire solo dare una casa a chi non ce l'ha, ma pensare ai cittadini in stato di difficoltà fisica o pensare alla loro salute". La possibilità offerta ai Comuni di introdurre ulteriori esclusioni e limitazioni è "da valutare con favore" perché "incontra il principio di sussidiarietà", valorizzando le autonomie locali, e introduce "un principio di prudenza" dato che la Regione "tiene conto - conclude Budano - di quelle situazioni che in fase di legislazione potrebbero sfuggire", ma che per un Comune possono essere importanti.

Davanti alla IV Commissione "Urbanistica" del Consiglio regionale della Sardegna è in corso il confronto sul ddl della giunta n°53, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo". Alla fine degli incontri con le parti sociali e le varie associazioni di categoria, il testo giungerà in aula per l'approvazione finale. Il testo è di diciassette articoli, nei quali sono esaminati tutti i problemi legati al rilancio dell'edilizia, secondo le direttive nazionali scaturite dall'intesa tra Stato e Regioni del 31 marzo 2009. Il progetto si propone di concretizzare il rapporto di dialogo con i territori culminato con gli incontri territoriali sfociati nella conferenza regionale del 30 giugno 2009, in ordine alle problematiche della pianificazione paesaggistica e dello sviluppo sostenibile. La norma in discussione si pone quindi due azioni principali: dare impulso alla ripresa di un comparto fondamentale per l'economia isolana e stabilire dei criteri base che portino alla riscrittura delle norme del Piano paesaggistico regionale, che, come scritto nel preambolo, con l'introduzione di figure come "quelle dei beni identitari e dei centri di antica e prima formazione, effettuata senza un effettivo coinvolgimento delle amministrazioni locali e dunque in mancanza di un adeguato riscontro della situazione reale del territorio, ha determinato una condizione di crescente difficoltà ed incertezza dei privati cittadini, degli imprenditori e di tutti gli operatori del settore, per il fatto che ogni iniziativa è stata imbrigliata in una serie di discipline diversificate che ne hanno complicato se non impedito l'attuazione. Né si possono sottovalutare i limiti posti agli interventi nell'agro, con effetti negativi sull'economia dell'intero comparto agro-silvo-pastorale e le significative incongruenze tra analisi di base e l'effettivo stato dei luoghi".

Serbatoio di occupazione. Per Giovanni Matta, responsabile per le attività produttive di Cisl Sardegna, "un giudizio generale sugli obiettivi non può che essere positivo. L'edilizia resta un grande serbatoio occupazionale in Sardegna e adottare provvedimenti per irrobustirne la capacità occupazionale e produttiva è condivisibile". Il percorso che si vuole seguire richiede invece un giudizio più articolato: "Il provvedimento - spiega Matta - non esplicita in modo chiaro quali risorse mette a disposizione e quali strumenti libera per favorire il rilancio del settore edile. Tutto quello che innesca pare riferibile solo all'edilizia privata. Abbiamo il sospetto - vista la crisi dirompente, l'aumento delle condizioni di povertà e l'aumento delle famiglie interessate a questo fenomeno - che una larga parte della comunità non sarà interessata. Si fatica a mettere insieme il pranzo con la cena e in Commissione è stato sollevato il problema delle risorse anche per coloro che debbono fare piccoli lavori, che hanno minori opportunità economiche". Secondo Matta "i limiti del settore non sono solo nelle coste, ma anche nell'area interna della Sardegna, dei comuni minori, dove tutto il processo economico è fermo, e verso queste zone occorrono strumenti e risorse capaci di sollecitare nuove attività, nuovi interventi nel settore". Inoltre "tutti gli interventi di ristrutturazione, riqualificazione e costruzione non debbono essere ricondotti ad una definizione urbanistica locale e comunale. Ora - prosegue il sindacalista -, se è importante ridare potestà, autonomia e capacità d'intervento ai Comuni, resta la perplessità verso quale funzione i Comuni possano realmente svolgere. Ne abbiamo molti sprovvisti dei piani urbanistici e paesaggistici, la maggioranza non ha uffici tecnici in grado di regolare questo processo e la Regione deve agire per portarli a programmare meglio il governo del territorio: mettendo loro a disposizione tecnici, risorse, riorganizzandone le capacità rispetto ad un protagonismo partecipato nel governo del territorio. Sollecitiamo la Regione, ma cogliamo un'eccessiva lentezza nell'approccio a queste azioni".

Attenzione alla burocrazia. "In Sardegna il tessuto economico sul quale si è abbattuta la crisi è particolarmente debole - afferma Francesco Manca, direttore ufficio studi Caritas di Cagliari - soprattutto per quanto attiene all'industria, che sta attraversando una crisi di proporzioni molto ampie perché non ci sono state politiche di sostegno in grandi settori, in particolare la chimica e la metallurgia". Nel corso degli anni passati "c'è stato un sostanziale blocco dell'edilizia perché si è realizzato un Piano paesaggistico regionale che voleva porre un limite alle costruzioni soprattutto alle zone costiere". Secondo Manca, "il «piano casa» può essere un volano importante per cercare di far ripartire il sistema economico. Non è un caso che l'edilizia

sia importante per tutta l'economia: quando si costruisce una casa non ci sono solo i mattoni, ma gli arredi, le industrie del mobile, tessili e quanto altro possa rimettersi in moto. Ma bisogna fare in modo che la speculazione non sia premiata perché in alcune aree il tasso di costruzione ha raggiunto limiti insostenibili dal punto di vista ambientale". Per Manca il legislatore si trova davanti a "elementi contraddittori e preoccupanti. Gli atteggiamenti estremisti non sono quelli corretti: non va bene bloccare l'edilizia ma neanche dar mano libera alla speculazione, spesso alimentata anche da sindaci che per sviluppare la propria utenza politica danno licenze a chiunque e che hanno partorito obbrobri che gridano vendetta. Il problema è riuscire a rendere compatibile lo sviluppo dell'edilizia ed il rispetto dell'ambiente. Ognuno ha le proprie idee, per qualcuno avere tante cose significa sviluppo turistico, per altri vuol dire violare quel che rappresenta la prima attrazione del turismo stesso". "Ci auguriamo - aggiunge Manca - che i consiglieri regionali e la Regione siano dotati di questo equilibrio per raggiungere uno sviluppo compatibile con la tutela dell'ambiente". C'è un ultimo problema, perché "spesso le norme sono bypassate dagli accordi. La legge - conclude Manca - ha bisogno delle norme di attuazione. Non è la prima volta che queste norme dicano e attuino l'esatto contrario. Quindi non è sufficiente avere la norma approvata dal Consiglio regionale, ma la sua efficacia dipenderà da come la burocrazia regionale la interpreterà. Poi ci sono le deroghe che derivano da accordi di programma, da situazioni concordate appunto, in deroga. Bisognerà che ci sia coerenza tra norma, norme di attuazione e deroghe previste".

SICILIA: proporre il realizzabile

A CURA DI M. CHIARA IPPOLITO

Ampliare gli immobili, abbattere e ricostruire con o senza accorgimenti sismici e/o di bioedilizia. Sono tre le tipologie d'intervento possibile per tutelare il territorio da cementificazioni selvagge individuate dalla Regione Sicilia e racchiuse in soli dieci articoli. Nel nuovo disegno di legge sul cosiddetto "piano casa" si prevedono ampliamenti dal 20% del volume per gli edifici con regolari autorizzazioni o già sanati al 25% per le ricostruzioni a seguito ad abbattimenti di edifici costruiti prima del 1990 e che non risultino adeguati agli attuali standard qualitativi. Un ulteriore premio del 5% se per la ricostruzione si utilizzano tecniche di bioedilizia o per il risparmio energetico. Per ottenere l'autorizzazione allo svolgimento di tutte queste attività viene posto il limite di 24 mesi dall'entrata in vigore della legge. Non saranno soggetti a limiti temporali, invece, i benefici riservati a chi costruisce edifici antisismici, per i quali è previsto uno sconto del 20% sugli oneri di concessione edilizia. L'abbattimento del 50% dei canoni di concessione edilizia è prevista per gli immobili destinati a prima abitazione. Previsto anche un libretto del fabbricato, voluto dagli ordini professionali: una sorta di carta d'identità per le nuove costruzioni. La nuova norma attende ora l'avvio dell'iter.

Piano dei controlli. "Il «piano casa» della Regione Sicilia appare come occasione di sviluppo per la nostra terra, ma per esserlo deve avere alcune caratteristiche ineludibili". Ad esporle è **Antonello Ferrara**, segretario siciliano del Mlac, Movimento lavoratori di Azione cattolica. "Auspichiamo che, nella conversione in legge di questo testo, venga inserita una seria pianificazione di controlli - dice - tale da impedire che i Comuni vengano lasciati da soli a fronteggiare le piaghe che affliggono il mondo del lavoro in Sicilia". Il riferimento è innanzitutto al lavoro nero. "La prima conseguenza della normativa in questione dovrebbe essere un sensibile aumento dei cantieri edili - spiega Ferrara - ed è chiaro che il loro controllo richiederà una maggiore presenza di ispettori del lavoro e del corpo delle polizie locali per vigilare sia sulla tutela alla sicurezza che sulla lotta al lavoro nero. Chiedere agli enti locali di realizzare un piano serio e fattibile per combattere questi problemi è allora un passo preliminare fondamentale". "In particolare sulla sicurezza nei luoghi di lavoro - aggiunge il segretario del Mlac - la Sicilia appare in controtendenza rispetto alle altre regioni, essendo l'unica nella quale i dati Inail sugli infortuni sul lavoro e sulle morti bianche non sono in diminuzione, ma in aumento". C'è anche un altro "fattore di rischio che non deve essere sottovalutato", che Ferrara individua nella "possibilità di ingerenze mafiose" poiché "la criminalità nutre un certo interesse per questo comparto e non è da escludere che vorrà mettere le mani su questo rilancio dell'edilizia, con il rischio di un vero e proprio inquinamento mafioso nella cantieristica siciliana".

La riscoperta delle relazioni umane. Al di là delle questioni più tecniche, "il «piano casa» dev'essere orientato a creare coesione sociale". È questo per Antonello Ferrara un punto sul quale riflettere prima di trasformare il ddl in legge. "Un «piano casa» può recuperare i quartieri storici, intervenire su quelle vaste aree abbandonate delle nostre città, rimettere insieme le comunità ora sparpagliate su vasti territori, molte volte aridi di servizi e carenti nella qualità della vita. Questa scelta può aiutare il piccolo commercio e recuperare le piazze delle città siciliane che in questo momento si sono trasferite nei grandi centri commerciali". Il Movimento lavoratori di Ac chiede, dunque, "un «piano casa» che certo miri a rilanciare l'edilizia, ma capace di dare posti di lavoro più sicuri, meno inquinamento e soprattutto in grado di porsi come volano per la riscoperta delle relazioni umane".

Investire sulla speranza. "Si potrebbe parlare del «piano casa» dal punto di vista sociale puntando, ad esempio, sulla questione della prima casa, o promuovere la salvaguardia del creato chiedendo il rispetto delle caratteristiche del territorio in considerazione della nuova «era edilizia» che si apre, o ancora puntare sul lavoro e chiedersi cosa comporta questa nuova possibilità, o, per il campo della giustizia, intervenire sui pur necessari controlli". Ma all'Ufficio regionale di Pastorale sociale e lavoro della Conferenza episcopale siciliana, diretto da **Francesco Ciriaco**, "preme soprattutto che non vengano tradite le

speranze della gente". "Ci auguriamo - dice Ciriaco - che il provvedimento trovi rapida e sostanziale applicazione, perché utile sia per una maggiore attenzione alle famiglie sia per la ripresa economica. Le politiche abitative incidono, infatti, significativamente sulla rimessa in circolo di risorse pubbliche e private per il rilancio dell'economia. Ma senza un'effettiva capacità di reperire denaro - aggiunge - è inutile fare una bella legge. Meglio proporre poco ma realizzabile, che tanto ma destinato a rimanere teoria".

TOSCANA: misure in controtendenza

A CURA DI SIMONE PITOSI

Un programma straordinario per fronteggiare l'emergenza abitativa in Toscana. Si tratta di un investimento di 143 milioni di euro che consentirà nei prossimi due/tre anni la realizzazione di almeno 2.500 nuovi alloggi, metà dei quali saranno disponibili entro la fine del 2009. Lo ha deciso ad inizio giugno la giunta. Il provvedimento fa leva su diverse possibilità di reperimento di nuovi alloggi: dall'acquisto sul mercato al ripristino del patrimonio esistente, fino alla nuova costruzione. È uno sforzo finanziario che va ad aggiungersi all'investimento di 180 milioni previsto dal nuovo piano di edilizia residenziale pubblica, con ricadute positive, oltre che sull'emergenza abitativa e quindi sul tessuto sociale della regione, anche sull'economia e sull'occupazione.

Cinque campi d'azione. Le misure urgenti varate dalla giunta si articolano su 5 fronti. La prima ad essere attuata sarà la misura che prevede il ripristino e la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, per un totale di 25 milioni di euro che porteranno, a fine lavori, all'assegnazione di almeno 750 nuovi appartamenti. Una seconda misura, che sarà realizzata per una metà entro il 2009 e il resto entro i prossimi due anni, prevede un investimento di 55 milioni di euro per recupero, nuova costruzione e acquisto sul mercato di un totale di almeno 450 nuovi alloggi. Un terzo provvedimento prevede agevolazioni per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione, a canone sostenibile per almeno 25 anni, tramite recupero, nuova costruzione, utilizzazione di immobili esistenti ed immediatamente disponibili. Si tratta di 45 milioni per un minimo di 900 nuovi appartamenti. Agevolazioni, per un totale di 5 milioni di contributi, sono inoltre previste per singoli nuclei familiari, per favorire le giovani coppie e coloro che vivono in Comuni con forti disagi abitativi. Si pensa di creare oltre 170 nuovi alloggi. Interventi pilota nel campo della bioedilizia e nella creazione di strutture abitative temporanee plurifamiliari a livello sperimentale saranno incentivati grazie allo stanziamento di 13 milioni, che permetterà la costruzione di circa 130 abitazioni.

Risorse proprie. L'intervento sulla casa s'inserisce nel quadro delle iniziative che la Regione ha varato in campo sociale ed economico per sostenere il reddito dei lavoratori colpiti dalla crisi, estendere l'offerta dei servizi e gli interventi in modo da contenere le pesanti ricadute a livello sociale e salvaguardare i diritti fondamentali di tutti i cittadini, a partire dalle fasce più deboli. "Tutto questo avviene - sottolinea il presidente della Regione, **Claudio Martini** - in controtendenza con quanto fa il governo nazionale, che ha esteso le funzioni attribuite alle regioni, ma senza trasferire le risorse. La Toscana ha così dovuto sostituirsi sempre più spesso al governo, facendo fronte con risorse proprie alle necessità lasciate scoperte dai tagli. La Toscana non si è tirata indietro e ha potenziato servizi essenziali come la tutela della salute, gli asili nido, i servizi sociali e per i non autosufficienti, il credito alle imprese e il sostegno ai redditi dei lavoratori. Una Toscana dei servizi che si allarga, dunque, a dispetto delle scarse o inadeguate risposte da parte del governo".

Uno strumento insufficiente. "L'unico modo per consentire al sistema dell'edilizia toscana di ripartire era un intervento straordinario come avrebbe dovuto essere il "piano casa" approntato dalla Regione. Ma questa misura, purtroppo, non ha assolutamente avuto gli effetti di rilancio sperati". Parola del presidente regionale dell'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), **Stefano Varia**. "Le pratiche richieste in base alla nuova normativa risultano essere pochissime - aggiunge Varia - e i vincoli posti dalla stessa legge agli interventi realizzabili sono quanto meno eccessivi. Il "piano casa" era stato annunciato come una panacea si è rivelato invece uno strumento insufficiente a fronteggiare la crisi". Varia evidenzia poi un drastico calo nei bandi di gara per le opere pubbliche e l'esplosione del ricorso agli ammortizzatori sociali. "Rispetto al primo quadrimestre 2008, nel periodo gennaio-aprile 2009 - spiega - il numero dei bandi di gara per la realizzazione delle opere pubbliche effettuati dagli enti locali toscani è diminuito del 38% mentre, sul fronte occupazione, il primo semestre dell'anno in corso ha fatto poi

registrare un aumento nelle ore di cassa integrazione ordinaria del 185% in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre per la Cig straordinaria, l'incremento è stato del 141%. Unico dato positivo, la ripresa dei finanziamenti accordati alle imprese toscane, che nei primi tre mesi del 2009, raffrontati al primo trimestre 2008, sono stati maggiori del 5,2%".

TRENTINO ALTO ADIGE: in "versione ridotta"

Le due province autonome di Trento e Bolzano si sono discostate rispetto alle scelte nazionali in materia di "piano casa". Se Trento non ha proprio voluto aderire al provvedimento nazionale, Bolzano ha proposto una versione ridotta.

La normativa in Alto Adige. Con la Delibera di Giunta 1609/2009 del 15 giugno scorso la provincia autonoma di Bolzano ha approvato un pacchetto di misure per il rilancio delle costruzioni che riguarda solo gli ampliamenti volumetrici, escludendo la sostituzione edilizia e l'edilizia non residenziale.

Nel dettaglio, gli **ampliamenti** sono consentiti solo sul residenziale per edifici che al 12 gennaio 2005 potevano già contare su una volumetria fuori terra, esistente o in concessione edilizia, di almeno 300 metri cubi, che siano destinati per più del 50% a scopo abitativo. Nei **condomini** l'ampliamento di un appartamento, a seguito del suo risanamento energetico, può riguardare balconi, verande e giardini d'inverno. È possibile innalzare l'immobile di un metro, ma solo con l'accordo di tutti i proprietari e con riferimento ai lavori all'immobile nel suo complesso. Inoltre, dopo aver ricevuto il parere dell'autorità competente, si possono effettuare ampliamenti anche su edifici sotto tutela o situati nei centri storici, ma ci sono degli specifici accorgimenti da osservare. I Comuni entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge possono innalzare al 75% la quota di destinazione residenziale necessaria per l'approvazione degli interventi.

Questo piano non prevede demolizioni e ricostruzioni con premio volumetrico a prescindere dalla destinazione d'uso degli immobili. L'ampliamento è possibile solo per le demolizioni parziali che non coinvolgano più del 50% della cubatura esistente fuori terra. Riguardo all'**efficienza energetica**, l'intero edificio dev'essere riqualificato secondo lo standard Casa-Clima C, salvo che gli edifici oggetto di ampliamento soddisfino già questo standard.

Gli interventi di ampliamento sono vietati nelle zone di bosco, verde alpino e aree vincolate. Sono invece ammessi i centri storici osservandone il rispetto delle caratteristiche. Gli aumenti fuori terra possono raggiungere al massimo un volume di 200 metri cubi e un'altezza di un metro. L'abitazione ampliata o realizzata attraverso l'ampliamento non può superare i 160 metri quadri. A partire dall'avvio del 15 luglio 2009, i lavori devono iniziare entro il 31 dicembre 2010. Infine, l'approvazione degli interventi deve sottostare al rilascio del permesso di costruire, pur prevedendo procedure semplificate.

Solo per residenti. Bisogna subito ricordare che l'ampliamento dev'essere utilizzato a uso residenziale o di abitazione convenzionata. Ed è proprio su questo punto che la provincia autonoma di Bolzano ha voluto dare il proprio tratto distintivo, nell'individuare delle aree di edilizia agevolata. "Sulla casa - precisa **Horst Gasser**, direttore del Centro Casa, che raccoglie alcune associazioni del settore - la provincia autonoma ha competenza per fare le leggi. Anche per questo - prosegue - è riuscita a spendere negli ultimi dieci anni molti soldi pubblici per la realizzazione di alloggi popolari". E proprio grazie a questa attenzione qui, nel profondo Nord, è stata sviluppata una capacità di cogliere i mutamenti della società in atto. "Ci siamo accorti - continua Gasser - che dalle graduatorie degli alloggi popolari rimanevano esclusi molti nuclei familiari, quelli piccoli ad esempio, oppure quelli frutto delle separazioni. Per questo è stata cambiata la programmazione delle case popolari e da due anni la Giunta sta approvando norme che agevolano il ceto medio, mettendo in affitto una quota di alloggi a un prezzo equo". La spinta verso l'affitto controllato è venuta dal sindacato inquilini nella convinzione che poi "l'investimento possa rientrare all'ente pubblico dopo 20, 25 anni dall'inizio dell'erogazione". Sei euro al metro quadro, dunque, più di una casa popolare, ma meno di un affitto di mercato: così qui si è pensato di ovviare a un problema che altrove è vera fonte di disagio sociale e lo sarà sempre di più. "Non bisogna però dimenticare - precisa l'esperto - che nella nostra provincia c'è un'altissima percentuale di persone con una casa di proprietà, ben il 73%, e che molti usufruiscono anche del finanziamento per l'acquisto della prima casa. Qui si continua a comprare nonostante la crisi, ci sono tanti cantieri aperti e un bassissimo indice di disoccupazione".

Fare un "piano casa" più articolato in questa zona d'Italia non sarebbe stato possibile perché "la legge urbanistica è molto

vincolante e i terreni edificabili pochi, anche a motivo di un paesaggio è molto particolare”.

Il rifiuto del Trentino. Il “piano casa” nella provincia autonoma di Trento non è stato recepito. La Giunta provinciale, attraverso le parole dell’assessore **Mauro Gimozzi**, ha rivendicato nei mesi scorsi autonomia decisionale e ritenuto sufficienti gli incentivi di 80 milioni di euro, dati anche come credito di imposta, a chi ristruttura.

UMBRIA: regolamentare il territorio

A CURA DI FRANCESCO CARLINI

Il Consiglio regionale dell'Umbria, il 26 giugno 2009, con 17 voti favorevoli, 7 contrari e 3 astenuti, ha approvato la legge del "piano casa". Con questa nuova norma si vuole rendere l'Umbria sempre più un laboratorio di sostenibilità finalizzato ad accrescere, attraverso l'innovazione, la qualità e la competitività dei suoi territori. I cento articoli della legge guidano sui binari della sostenibilità ecologica, della sicurezza ambientale e dell'efficienza insediativa in un contesto di qualità paesaggistica ed urbana i processi di trasformazione territoriale. La legge sul "piano casa" può essere applicata nelle zone periferiche delle città (non nei centri storici), nelle zone commerciali e artigianali e in quelle agricole. In queste ultime l'uso della nuova norma sarà davvero limitato, in quanto in Umbria già c'è una legge sull'ampliamento di edifici in zone agricole (L.R. 11/2005). Con la nuova legge sono possibili ampliamenti volumetrici su edifici residenziali uni o bifamiliari, ma anche su condomini che non superano i 350 metri quadri, fino a un massimo del 20% della superficie utile coperta e comunque mai superiori ai 70 metri quadri. Le demolizioni e le ricostruzioni sono previste per gli edifici con almeno otto alloggi e una superficie massima di 800 metri quadri, con il vincolo di destinare il 50% dell'incremento alla realizzazione di abitazioni non inferiori a 60 metri quadri, da affittare a canone concordato per almeno otto anni. Questi interventi di demolizione e ricostruzione sono autorizzati se consentono il raggiungimento della classe di sostenibilità energetica. La norma ha una validità di 18 mesi. Le domande devono pervenire entro il 9 gennaio 2011. Negli interventi di destinazione edilizia si deve destinare il 50% dell'ampliamento ad abitazioni non inferiori ai 60 metri quadri da affittare a canone agevolato.

Troppe limitazioni. "Tanto rumore per nulla. La legge è stata approvata dal Consiglio regionale semplicemente perché andava fatta, nel rispetto dei rapporti Stato-Regioni. È il frutto di un compromesso tra le varie leggi esistenti in materia in Umbria. Ha, quindi, troppe limitazioni". Questo è il commento alla legge da parte dello studio di architettura Abaco di Spoleto, guidato dall'architetto **Moreno Orazi**. "La legge sul «piano casa» - secondo Orazi - verrà applicata in alcune regioni del Nord Italia dove, in particolare nelle zone industriali, ci sono case e villette singole che hanno la possibilità di ampliare la metratura. In Umbria è molto complicato che ciò possa accadere, in quanto la maggior parte delle costruzioni, soprattutto le più recenti, situate nelle periferie della città (in zona quindi in cui sarebbe possibile ampliare la metratura) sono a schiera o piccole palazzine". Queste non potranno mai essere ingrandite "senza infrangere le norme urbanistiche vigenti, che regolano l'altezza degli edifici, la loro distanza da altre costruzioni, i vincoli ambientali e altro. Ne potrebbero beneficiare, invece, i proprietari di case singole (villette) con terreno intorno; questi, però, si trovano in zone agricole e subentra la legge regionale 11 del 2005 che regola l'ampliamento per questa tipologia di edifici". Gli interventi in Umbria, prevede Orazi, "saranno molto pochi. Le domande presentate si contano con il lumicino. Noi finora non ne abbiamo ricevuta nessuna".

Giudizio positivo. "In generale il «piano casa» - afferma **Roberto Santarelli**, esperto di architettura ecclesiastica - non può che essere salutato positivamente, in particolare se viene affiancato dal grande sforzo normativo della Regione per regolare lo stesso in una realtà territoriale delicata come quella umbra. L'opinione pubblica, credo ingiustamente, si è espressa sottolineando le troppe limitazioni che la legge avrà. Mi piace rilevare come la Regione abbia sposato le possibilità offerte dalla legge sul «piano casa» per ampliare la programmazione urbanistica, cercando di evitare interventi episodici o lasciati *tout court* alla sola iniziativa dei privati". La legge all'articolo 8, sottolinea l'architetto, "inserisce la partecipazione dei cittadini nelle scelte urbanistiche. A volte la partecipazione può essere vista come ricerca del consenso su scelte preordinate, ma questa non è che una visione faziosa e deviante rispetto alla vera intenzione della legge. La partecipazione, credo, oltre che come forma di comunicazione di ciò che si sta attuando, è senz'altro un momento di crescita della cultura architettonica e urbanistica dei singoli e di noi addetti ai lavori". Della legge sul "piano casa" ne potrebbero usufruire anche le proprietà immobiliari ecclesiastiche dell'Umbria. La maggior parte di quelle che ne beneficerebbero, però, si trovano nelle montagne, in paesi

disabitati, dove gioverebbe a pochi ampliarne la metratura. La Chiesa deve, comunque, cogliere questa legge per instaurare dei rapporti sempre più frequenti con le autorità competenti. “Sotto il profilo urbanistico - dice ancora Santarelli - le istituzioni religiose dovranno sempre più colloquiare, e ad un livello maggiore, con la controparte istituzionale, intraprendendo una programmazione di più ampio respiro per potenziare l’uso agricolo nelle aree rurali, per trasformare edifici non più utilizzati in complessi residenziali a canone concordato e per avere la possibilità, fatto non secondario, di migliorare la qualità edilizia degli edifici, realizzabile con aumenti di volumetria, precedentemente alla legge non attuabili”.

Osservatorio regionale. La legge prevede anche un Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio, cioè un centro di ricerca, raccolta e scambio delle informazioni e dei dati paesaggistici che opera in collegamento con l’Osservatorio nazionale e in reciproca collaborazione con le amministrazioni e gli organi tecnici statali. Formulerà proposte per orientare le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio attraverso la conoscenza, lo studio e l’analisi delle trasformazioni paesaggistico-territoriali e delle tendenze evolutive del paesaggio, definendone le necessarie metodologie. Insomma, l’Umbria cercherà di cogliere quanti più aspetti possibili da questa legge limitativa sul “piano casa”. Si tratta in ogni modo, al di là delle domande che perverranno, di uno stimolo ulteriore per fare passi in avanti nella gestione urbanistica del territorio e per dare nuovi impulsi all’edilizia.

VALLE D'AOSTA: l'occasione persa

A CURA DI PAOLA FUMAGALLI

La Giunta regionale della Valle d'Aosta, il 28 luglio 2009, ha approvato, con 5 voti contrari e 3 astenuti su 34 consiglieri votanti, il ddl "Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio regionale", che definisce la normativa della Regione sul "piano casa". La legge, pubblicata nel Bollettino ufficiale del 18 agosto, è composta da 12 articoli, consente incrementi volumetrici dal 20% al 45% a seconda del tipo di riqualificazione. Gli interventi nelle abitazioni non sono temporalmente limitati e privilegiano misure durevoli.

Cosa consente la legge. Proposta dall'assessorato regionale all'Ambiente e al Territorio, la legge consente incrementi volumetrici del 20%, rispetto agli indici di edificabilità, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi. Nel caso di demolizione totale e ricostruzione degli edifici, l'ampliamento consentito arriva al 35% se si utilizzano "criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia rinnovabile o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche". Inoltre, gli immobili destinati ad attività produttive, artigianali o commerciali potranno essere ulteriormente ingranditi fino al 45% degli indici urbanistici di zona, "qualora si ricorra a programmi integrati, a intese e a concertazioni promossi dai Comuni". Infine, gli alberghi possono essere ampliati fino al 40% della volumetria in deroga ai piani regolatori. Naturalmente le aree inedificabili rimarranno tali e gli edifici abusivi non potranno essere ampliati.

Premia l'interesse privato. "Il piano approvato non ha nessuna valenza sociale - dichiara **Roberto De Vecchi**, presidente del Forum delle associazioni familiari -, infatti ancora una volta siamo in presenza di provvedimenti settoriali che non tengono conto della situazione complessiva dell'abitazione in Valle d'Aosta. La legge ha modificato le procedure urbanistiche e ha istituito dei premi di volumetria, quindi si tratta di un aggiornamento tecnico delle procedure in vigore, teso apparentemente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In realtà concedere aumenti di volumetria senza alcun vincolo di destinazione, è una scelta politica che ancora una volta premia il mero interesse privato, senza alcuna condizione di un uso sociale dell'edilizia". In effetti l'unica condizione prevista è la qualità dell'edilizia, che deve essere "sostenibile" e alimentata da fonti di energia alternative. Un requisito che, secondo il presidente del Forum, è "positivo, sebbene premi ulteriormente la possibilità della totale demolizione dell'esistente. Ma anche in questo caso non vi è alcuna differenza fra una seconda casa o un'edilizia convenzionata, le disposizioni si riferiscono unicamente alla muratura e al volume. Infine l'aumento del volume del 45% è possibile purché nell'ambito di programmi integrati, che vedono protagonisti i Comuni e la Regione, che proprio perché istituzioni pubbliche potrebbero essere capaci di sostenere oneri sociali relativi all'abitazione". De Vecchi precisa: "Per noi il problema della casa richiederebbe invece una programmazione coerente, con particolare attenzione alle famiglie e alle giovani coppie che spesso non riescono a trovare alloggi adeguati per vivere. Siamo consapevoli che spesso questa difficoltà si ripercuote su tutta la vita sociale ed economica della famiglia stessa, ma anche più in generale della nostra comunità".

Pensare alle famiglie. "Il Forum regionale - continua il presidente - condivide l'appello agli amministratori fatto nella lettera pastorale del 7 settembre dal vescovo di Aosta Giuseppe Anfossi su questa problematica. Il vescovo infatti ha sollecitato le istituzioni perché accentuino l'attenzione alla casa, alla casa popolare e all'edilizia sovvenzionata, anche nei Comuni turistici, con particolare cura delle famiglie di nuova formazione, povere e immigrate, e quelle che hanno persone diversamente abili". E conclude: "È necessario un piano generale per dare la casa a tutti e forse, con questa legge, si è persa un'occasione favorevole, perché gli aumenti di volumetria avrebbero potuto essere usati come incentivi per un uso sociale dell'edilizia recuperata, cosa tra l'altro già prevista in tante relazioni sull'edilizia, che però non si sono mai tramutate in norme".

Anche per **don Aldo Armellin**, direttore della Caritas diocesana, "il problema è reale, e l'attuale crisi economica generale ha aumentato le difficoltà anche per le persone con redditi considerati «medi». Sono aumentati quelli che cercano un lavoro

remunerato adeguatamente e i casi di conflittualità dovuti a sfratti. Al nostro centro si rivolgono ogni anno 600 persone circa e di queste molte hanno difficoltà a trovare una casa, a pagare la caparra e a versare il canone tutti i mesi. Altre famiglie si rivolgono direttamente alle parrocchie. Il problema è ancora più sentito nelle località turistiche, dove non vi è edilizia popolare e per il proprietario è più redditizio affittare ai villeggianti. Noi cerchiamo di tamponare alcune situazioni, ma non riusciamo a risolverle tutte. La questione viene affrontata regolarmente dall'ente pubblico, e spesso lavoriamo insieme in rete e noto che c'è impegno da parte di tutti". Il direttore sottolinea che, rispetto ad altre regioni, in Valle d'Aosta l'amministrazione negli anni ha promosso aiuti per chi non riesce a versare il canone dell'affitto e per l'acquisto della prima casa. In effetti, negli ultimi 25 anni la Regione ha impegnato oltre 410 milioni di euro per finanziare i mutui regionali a tasso agevolato per l'acquisto della prima casa, e anche grazie a questa politica oggi il 75% dei valdostani è proprietario dell'alloggio in cui vive.

VENETO: troppe contraddizioni

A CURA DI EMANUELE CENGIARO

Anche il Veneto ha approvato la normativa speciale definita "piano casa". La L.R. 14 dell'8 luglio 2009 prevede "misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili". Tuttavia, contiene una nutrita serie di deroghe alla legislazione in vigore che non hanno mancato di suscitare polemiche. Gli interventi infatti potranno essere realizzati anche in deroga "alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali". Inoltre, per dare il via ai lavori non servirà un permesso di costruire ma sarà sufficiente la Denuncia d'inizio attività (Dia), corredata da specifica documentazione.

Nel concreto, la legge consente ampliamenti al patrimonio esistente, per qualsiasi destinazione d'uso, fino al 20%, in aderenza o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente (salvo alcune discusse ipotesi particolari che permettono di costruire corpi separati accessori). Un ulteriore 10% è permesso se si utilizzano tecnologie che prevedono l'impiego di fonti rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw/h (ma la norma non prevede precisi standard di miglioramento energetico cui rifarsi). Sono recuperabili a fini abitativi anche i sottotetti, tranne nei centri storici e in aree non edificabili. Le attrezzature all'aperto di insediamenti turistici e ricettivi possono essere ampliati anche se ricadenti in area demaniale.

In caso di demolizione di edifici residenziali e produttivi costruiti prima del 1989 che necessitano di adeguamento, se s'impiegano tecniche di edilizia sostenibile la ricostruzione può avvenire con aumenti volumetrici fino al 40%. È possibile arrivare al 50% se gli interventi sono oggetto di un piano attuativo. Solo per le prime case è prevista una riduzione degli oneri del 60%. Sono esclusi dagli interventi i centri storici, edifici vincolati, aree inedificabili o a pericolosità idraulica, immobili abusivi, edifici a uso commerciale se gli ampliamenti mirano a eludere disposizioni in materia di programmazione e insediamento.

I Comuni hanno tempo fino al 30 ottobre 2009 per deliberare se e con quali limiti applicare la normativa; decorso tale termine, la Giunta regionale, attraverso la nomina di un commissario, potrà fare convocare il Consiglio comunale perché prenda una decisione di adozione o meno del piano. Le richieste di interventi in deroga dovranno essere presentate entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge regionale. I molti rilievi e dubbi sull'attuazione del testo di legge ha costretto la Regione a emanare una corposa circolare attuativa con i necessari chiarimenti.

Si legittima la "deroga" alle leggi. Suscita parecchi dubbi, tra gli addetti ai lavori, il cosiddetto "piano casa" approvato dalla Regione Veneto. "Ci troviamo di fronte a un prodotto normato di scarsa tenuta giuridica e al contempo inadatto al raggiungimento della gran parte degli scopi che figurativamente si prefigge", afferma Roberto Pace dell'Istituto studi veneto edilizia e territorio. "La L.R. 14 del 2009, per gracilità strutturale e insostenibilità giuridica, sembra infatti indicare l'affermarsi di modalità decostruttive dell'azione amministrativa, che mirano al principio di effettività (del «fare») anche in contraddizione con il principio di legalità, oggi sempre più in crisi". Continua: "Il provvedimento è privo di espresse disposizioni in ordine a chi serve, chi aiuterà e in che misura, e dei modi per verificarlo. E appaiono del tutto disattivati quei presupposti di necessità sui quali si fondano i caratteri della straordinarietà e si legittima moralmente il concetto di deroga". Tra le molte criticità che la legge pone in essere, rese palesi dal fatto che si sia resa necessaria una poderosa circolare attuativa, Pace sottolinea che "il suo «core business» alla fine risulta essere l'impossibilità del Comune d'impedire gli interventi di ampliamento, attraverso l'*escamotage* formale e surrettizio della Dia". Altri dubbi, ad esempio, riguardano chi decide, e in base a quali criteri, la non adeguatezza degli edifici che potranno essere ricostruiti *ex novo*, e quali siano i "dispositivi tecnologici" che permettono maggiori ampliamenti. Pace si aspetta ricorsi che possano inficiare la legge e considera che lo scarso interesse che sembrano provare per il provvedimento molti possibili interessati sia un indizio delle troppe contraddizioni della normativa.

A rischio il "precario equilibrio delle città". "Se il «piano casa» rimettesse in moto l'occupazione, ne saremmo felici",

afferma **Maurizio Trabuio**, direttore della Fondazione La Casa, ente non profit sostenuto da molte istituzioni venete nonché dalla diocesi di Padova e dai Frati minori (Francescani). “Sono convinto però - continua Trabuio - che ci vorrebbe anche un «piano abitanti», perché s’investe poco sulla facilitazione della convivenza. La crisi ha fatto aumentare la difficoltà di gestione di condomini in cui gente disoccupata e innervosita sta a casa tutto il giorno. E gran parte delle cause civili riguarda liti condominiali”. “Personalmente - continua - non penso che l’aumento di cubature sia una cosa buona, ma nemmeno che sia di per se negativa: è infatti importante la possibilità di riqualificare l’esistente. Le costruzioni *ex novo* sono invece da evitare, soprattutto in assenza di una valutazione urbanistica d’insieme, attenta agli aspetti sociali: la divisione di funzioni rende vuoti i centri delle città e deserte le periferie alla sera. La diffusione dei centri commerciali in periferia obbliga a prendere l’auto. Un «piano casa» che rischi di aumentare i «non luoghi» e aumenti le cubature dei posti fruiti dove la gente non vive potrebbe compromettere il già precario equilibrio delle città”.