

primo piano

PIANO CASA

Istruzioni

per l'uso

Stimoli all'economia
Aumenti di cubature dal 20 al 35 per cento e semplificazione burocratica. Un progetto in grado di generare affari per 60 miliardi di euro. Ma quali sono i vincoli? E le procedure da seguire? Ecco una guida ragionata sulla base delle leggi regionali già approvate o in via di definizione.

di **ROBERTO SEGHETTI**

Una stanza in più, la sopraelevazione di un piano, l'allargamento del capannone per l'azienda, la pensilina per coprire l'auto... Più metri quadrati e presto, magari entro un paio d'anni. La promessa del governo è chiara, le aziende delle costruzioni hanno già l'acquolina in bocca. Secondo il Cresme, uno dei centri studi sull'edilizia più accreditati, sarebbero 9,5 milioni gli immobili potenzialmente interessati, 490 milioni i metri quadrati aggiuntivi realizzabili e addirittura 60 i miliardi di euro che verrebbero investiti se tutti i proprietari decidessero di avvalersi delle semplificazioni previste dal piano per l'edilizia.

Dal punto di vista del singolo cittadino, però, le domande sono ancora numerose. Quali procedure seguire? Quali costi bisognerà sostenere per balzelli, tasse e bolli vari? Quali approvazioni sarà necessario ottenere e quali limiti non dovranno comunque essere superati? In- >

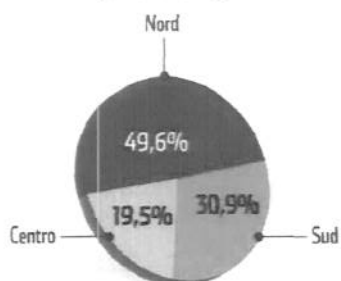


DINO FRACCHIA

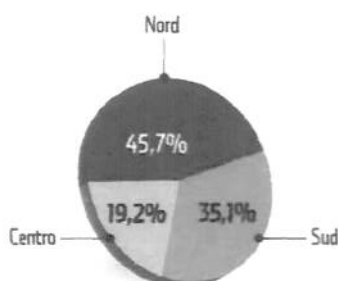
Sono 9,5 milioni gli immobili potenzialmente interessati, e 490 milioni

primo piano

Dove sono gli immobili...
(unità urbane)



...e dove sono le case



Fonte: Agenzia del territorio

Densità edilizia al Nord

Suddivisione per area geografica degli immobili e in particolare delle abitazioni (a destra). In basso, il presidente della Regione Sardegna, Ugo Cappellacci.

> somma, che cosa potrà fare davvero una famiglia? Per capirlo bisognerà verificare quali norme saranno approvate da ogni regione, perché è a queste amministrazioni che, sulla scia del progetto nazionale, spetterà il potere di decidere se e come tagliare lacci e laccioli che regolano l'attività edilizia dei privati.

Proprio per offrire queste informazioni *Panorama* ha svolto un lavoro di ricerca, raccogliendo esempi concreti di possibili interventi e delle relative procedure dai tecnici delle regioni favorevoli al provvedimento, come la Sardegna (leggere l'intervista a fianco), la Lombardia e soprattutto il Veneto, dove la giunta del presidente Giancarlo Galan ha già approvato un disegno di legge che ora passa all'esame dell'assemblea.

Il primo capitolo riguarda gli ampliamenti per gli immobili destinati ad abitazione. Ma non tutti: sarà vietata qualunque iniziativa sugli edifici abusivi, costruiti su aree demaniali o destinate a uso pubblico. Per gli edifici vincolati per motivi storici, artistici, ambientali, e là dove vi siano limiti urbanistici più stringenti fissati dai piani dei comuni, sarà invece necessario il benestare delle autorità competenti. Ciò non sarà vietato ampliare la cubatura, ma bisognerà ottenere l'autorizzazione.

In tutti gli altri casi in Veneto si potranno fare lavori per ampliare del 20 per cento la cubatura della propria abitazione con la semplice Dia, la denuncia di inizio attività redatta da un professionista.

Un esempio concreto: per una casa di 100 metri quadrati e con un soffitto a 3 metri di altezza, si potrà aggiungere una cubatura di 60 metri. Tradotta in superficie, significa circa 20 metri quadrati. Come dire: una stanza da 5 metri per 4. Gli esempi sono numerosi.

La chiusura del terrazzino. Tappone un poggiolo, come si dice al Nord, e creare così una nuova stanzetta è uno degli interventi più diretti e meno difficili da eseguire. Oggi c'è bisogno della concessione edilizia del comune. Domani basterà la Dia (e che il condominio non si opponga). Se l'immobile funge da prima casa, la Regione Veneto propone di abbattere i costi di urbanizzazione del 60 per cento.

La sopraelevazione. Con le stesse modalità del terrazzino si potrà sopraelevare l'immobile, sempre che sia tecnicamente possibile. Nel caso di un condominio, la decisione sarà collettiva e la nuova cubatura appar-

Sardegna, ricostruire con la bioedilizia

IL PROGETTO DI CAPPELLACCI

«Stiamo studiando il modo di adeguare alla realtà del nostro territorio il progetto edilizia del governo». Ugo Cappellacci, neogovernatore della Sardegna, è già al lavoro. Quando sarà definito un disegno di legge per la Sardegna?

Presto. Ci stiamo preoccupando di valutare con particolare attenzione una serie di casi, per esempio quelli delle costruzioni nella fascia costiera, la zona F turistica, ma anche la zona agricola. Non ci devono essere dubbi: non consentiremo violazioni. Il limite dei 300 metri dal mare deve essere rispettato.

E subito dietro?

Il territorio per noi è una risorsa. Bisogna riservare il massimo rispetto per quelle zone che sono già cariche perché nei decenni passati è mancata una sensibilità che oggi è universale. Sono aspetti delicati. Non intendiamo fare interventi che possano pregiudicare il territorio. Accoglierete il richiamo al rinnovamento nelle città?

Il progetto casa può dare una spinta nella nostra realtà. Verrà abbinato ai correttivi che andremo ad apportare all'attuale legge urbanistica, che ha bloccato totalmente l'edilizia. Questo consentirà di riattivare i cantieri in città, con una grossa spinta per l'economia. Le opportunità di intervento nascono

soprattutto dalla norma che prevede la possibilità di abbattere e poi di ricostruire gli edifici con aumenti di volumetria fino al 30-35 per cento, soprattutto se si ricorre a tecniche di bioedilizia e di risparmio energetico. Su questo vorremmo puntare. La Sardegna deve diventare un polo dell'energia alternativa. (R.S.)



LORENZO PASSONI / TAM TAM FOTOGRAFIE

Sono 60 i miliardi di euro di fatturato possibili per le imprese.

Vendiamo le case ex IACP a chi le abita: risparmieremo miliardi

DUE MILIONI DI NUOVI PROPRIETARI «Sogno un D-day della casa il 25 settembre. In quel giorno, 1 milione di cittadini diventerà proprietario di immobili degli ex IACP. Duplice l'obiettivo: responsabilizzare gli attuali inquilini e trasformare il cosiddetto dead capital in capitale vivo». Il ministro per la Pubblica amministrazione, Renato Brunetta, spiega a *Panorama* la sua idea per «resuscitare il capitale morto degli istituti autonomi delle case popolari», istituendo una grande festa annuale.

La sua idea verrà inserita nel piano casa?

Ne ho parlato con il presidente del Consiglio Silvio Berlusconi e questo progetto può essere operativo da subito. Non occorre inquadarlo in una legge. È possibile vendere in tempi rapidi a prezzi contenuti, fissando il costo in base al patrimonio familiare: lo prevede già la Finanziaria del 2006. Con un semplice accordo Stato-regioni 1 milione di affittuari potranno diventare proprietari.

Secondo lei chi non paga l'affitto onorerà le rate del mutuo?

Sono convinto di sì. Per citare un grande economista peruviano, Hernando de Soto, «la proprietà legale sollecita un impegno». Inoltre saranno gli stessi condomini a vigilare che ogni residente si faccia carico almeno delle spese comuni.

A quanto ammonta il valore dei canoni inevasi?

Le cifre sono impressionanti: 135 milioni di euro, circa il 30 per cento del totale. Per questo è urgente un intervento shock.

Ovvero?

Quando regioni, province e comuni alieneranno il loro capitale morto si potranno attivare investimenti su tutto il territorio pari a 30 miliardi di euro. Solo le case degli ex IACP sono 1 milione, a queste potrebbe aggiungersi 1 milione di proprietà dei comuni.

Avremmo così 2 milioni di nuovi piccoli proprietari.

Poi ci sono le occupazioni. Può fornire una cifra?

Le case occupate abusivamente sono 52 mila, il 6 per cento del totale, in prevalenza al Sud.

Il patrimonio inattivo non è composto solo di case IACP. Ci sono poi gli immobili di proprietà dello Stato. Rientrano nello stesso progetto?

No. Per le proprietà statali ci vorrà una legge specifica. Vendendo caserme, terreni e immobili attualmente abbandonati, lo Stato potrebbe finanziare la ristrutturazione di scuole, università, musei. Un esempio? Un immobile venduto, dieci scuole ristrutturate.

C'è già una regione candidata per avviare la vendita delle case popolari?

Il Veneto è sicuramente interessato al progetto. Ma sono sicuro che molte altre regioni seguiranno a ruota.

Avete già svolto un'indagine in questo senso?

Siamo certi dell'interesse per questo provvedimento perché ha diversi obiettivi: ridurre i costi dello Stato e delle regioni oggi superiori a 2 miliardi di euro, fra gestione corrente e manutenzione. Dare certezza sulla casa agli assegnatari e agli occupanti senza titolo e favorire il processo di patrimonializzazione delle famiglie meno abbienti.

Sono stati messi a punto anche i tassi di interesse dei mutui per i futuri proprietari?

Zero interessi. Ogni rata sarà simile a quello che era l'affitto. Parliamo di cifre attorno ai 100 euro al mese. La rata varierà ovviamente secondo il valore della casa. *(Romana Liuzzo)*



FRANCESCO GARUFI/GRANIERI

> terrà pro quota a tutti i condomini.

Allargamento casa unifamiliare. Nel caso di un villino, si potrà allargare la costruzione fino al 20 per cento in più di cubatura.

Costruzione separata. Se si ha un giardino, o comunque un'area annessa, si potrà realizzare la cubatura aggiuntiva separata dall'immobile principale, con una costruzione a parte.

Box e cantine. Là dove possibile dal punto di vista

Renato Brunetta,
ministro per la Pubblica
amministrazione.

tecnico, si potrà ampliare del 20 per cento la cubatura anche di box e cantine. Ma ciò non cambierà la destinazione d'uso dell'immobile.

Un caso diverso riguarda l'ampliamento degli edifici con destinazione diversa dall'abitazione. I grandi centri commerciali non potranno fare alcunché. Tutti gli altri, fermi restando i limiti previsti anche per le abitazioni, potranno ampliare la superficie del-

l'immobile del 20 per cento.

Il capannone. A un edificio industriale di 1.000 metri quadrati se ne potranno aggiungere 200.

Il negozio o la bottega artigiana. Se c'è la possibilità tecnica, si potrà allargare la superficie dell'immobile del 20 per cento.

Tettoie e pensiline. In tutti i casi, abitazione o no, ma anche semplice terreno, non saranno considerate cubatura le tettoie e le pensiline costruite o usate per impianti fotovoltaici >

Più 35 per cento di cubatura se si usano tecniche di bioedilizia.

primo piano

> ci per la produzione di energia fino a 6 chilowatt. Stando al parere dei tecnici del settore, si parla di una superficie che potrà arrivare a 45-50 metri quadrati. Così, per esempio, si potranno coprire i posti auto del vilino senza che la struttura rientri nella cubatura della casa.

Il secondo grande capitolo di questi interventi in edilizia riguarda il rinnovamento. Resta fermo il divieto di qualunque iniziativa su immobili costruiti abusivamente, su aree demaniali o destinate a uso pubblico. Per il resto le norme scritte in Veneto sono chiare: tutti gli immobili costruiti prima del 1989, in deroga alle previsioni comunali e regionali, ma che non presentino particolari vincoli storici, artistici o ambientali, potranno essere abbattuti e ricostruiti con un ampliamento della cubatura del 30 per cento se destinati ad abitazione (35 per cento se realizzati con la bioedilizia) o con il 30 per cento di superficie in più se destinati ad altri usi.

Ricostruzione nello stesso sito.

Una palazzina di quattro piani, con una superficie per piano di 400 metri quadrati di appartamenti e soffitti alti 3 metri, se demolita e ricostruita, secondo un calcolo a spanne, potrà fruttare, aggiungendo alla cubatura scale e annessi, oltre 1.500 metri cubi, quindi ben più di un piano, se la costruzione sarà di tipo tradizionale. E quasi 1.800 metri cubi (per dare un'idea: 600 metri quadrati con un soffitto

di 3 metri) nel caso siano usate per la ricostruzione tecniche di bioedilizia e sia previsto l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili: dallo scambio di energia con il terreno al fotovoltaico, al solare per l'acqua e così via. Qualora gli immobili siano interamente dedicati a prima casa, i contributi per urbanizzazione e costruzione vengono abbattuti del 50 per cento.

Ricostruzione in un sito diverso.

Il nuovo edificio ampliato e rinnovato potrà essere costruito in un'area diversa da quella in cui sorgeva. In questo caso la nuova area dovrà essere già stata destinata a edilizia abitativa dal comune, mentre l'area dell'insediamento originario diventerà non edificabile.

Anche nelle attività di rinnovamento per gli immobili con destinazione diversa dall'abitazione il bonus di ampliamento si calcola sulla superficie invece che sulla cubatura. >

Una soluzione a basso costo

di **MARCO FORTIS***

Il commercio mondiale è ormai alla deriva, stretto fra la morsa del credito e il crollo della fiducia degli investitori e dei consumatori. In questo scenario mondiale sconfortante, è da valutare con interesse l'idea del governo italiano di attivare un piano per l'edilizia, dopo aver già sbloccato il pacchetto per le infrastrutture e le grandi opere. Visto che la domanda mondiale è paralizzata, sostenere l'economia attraverso la domanda interna è l'unica via percorribile.

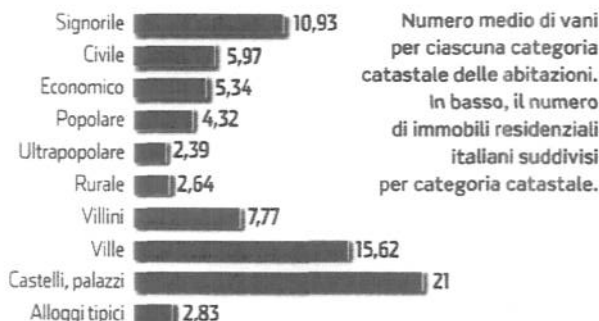
E farlo attraverso l'edilizia in Italia è certamente più possibile che altrove, perché da noi non vi è stata la bolla immobiliare e le famiglie italiane hanno il più basso indebitamento per i mutui per l'acquisto della casa in percentuale del pil rispetto agli altri maggiori paesi Ocse. Inoltre le famiglie potrebbero essere interessate a investire frazioni marginali del proprio risparmio in attività di ristrutturazione o di modesto ampliamento delle proprie abitazioni.

Per fronteggiare la crisi, in altri paesi sono stati annunciati piani di stimolo giganteschi il cui impatto positivo è però ancora tutto da valutare. L'Italia, avendo un altissimo debito pubblico, non può sgarrare sui conti e perciò ha adottato misure più contenute, anche perché da noi la crisi non è così grave come negli Usa o in Gran Bretagna. Bene ha fatto sinora il governo a destinare le poche risorse disponibili agli aiuti alle famiglie più disagiate e agli ammortizzatori sociali. La microedilizia può essere però un'efficace soluzione, poco onerosa per le casse dello Stato, per sostenere ulteriormente l'economia, inclusi i molti settori in cui l'export è oggi in forte calo.

L'attività delle costruzioni non soltanto è importante in sé per l'occupazione e il valore aggiunto che genera direttamente: muove anche la domanda interna di molti prodotti di punta del made in Italy oggi penalizzati dalla crisi internazionale: dai siderurgici ai serramenti, dalle piastrelle ai rubinetti, dai mobili agli elettrodomestici, dagli impianti di riscaldamento agli impianti elettrici.

* (vicepresidente Fondazione Edison e docente di economia industriale alla Università Cattolica di Milano)

Numero medio di vani
(nelle unità immobiliari urbane)



Fonte: Agenzia del territorio

Quante sono, categoria per categoria

		Nord	Centro	Sud	Totale Italia
A/1	Signorile	18.590	8.339	8.751	35.680
A/2	Civile	4.741.447	2.653.330	3.086.157	10.480.934
A/3	Economico	6.126.032	1.619.434	3.432.788	11.178.254
A/4	Popolare	1.992.128	1.093.453	2.602.688	5.688.269
A/5	Ultrapopolare	269.241	199.449	705.789	1.174.479
A/6	Rurale	121.997	50.348	719.908	892.253
A/7	Villini	1.055.512	398.748	472.393	1.926.653
A/8	Ville	22.712	8.036	3.479	34.227
A/9	Castelli, palazzi	1.776	482	146	2.404
A/11	Alloggi tipici	5.176	680	9.712	15.568
	Totale	14.354.611	6.032.299	11.041.811	31.428.721

Fonte: Agenzia del territorio

Non sarà comunque possibile intervenire sugli edifici abusivi.

CONTROCAMPO

Nuovo ordine economico

Gianni
BAGET BOZZO

Silvio Berlusconi ha esposto ai più importanti giornali europei la posizione del governo italiano di fronte alla crisi che ha colpito il sistema economico mondiale. Ciò accade in un momento in cui i confini tra destra e sinistra, fra liberismo e statalismo, appaiono cancellati da una situazione in cui è messo in minoranza di fronte al giudizio pubblico un istituto fondamentale del sistema capitalistico come l'autonomia del sistema bancario. A partire dall'America sia di George W. Bush sia di Barack Obama, i rapporti tra pubblico e privato hanno visto rimossi i loro confini.

In queste condizioni sono i governi nazionali che divengono protagonisti, sono essi che devono provvedere al ristabilirsi del sistema capitalistico e della funzione bancaria garantendo, attraverso il loro concorso internazionale, un insieme di regole comuni. Potremmo dire che si è verificata una situazione rivoluzionaria e alla fine del comunismo è subentrata una crisi della forma di capitalismo che tocca la sua essenza: l'autonomia del capitale garantita dall'economia del sistema bancario.

Il governo italiano di centrodestra ha contribuito a creare un linguaggio internazionale in quello che persino Angela Merkel, così legata all'economia sociale di mercato, ha definito un «nuovo ordine internazionale». Il fattore nuovo che il centrodestra italiano ha introdotto nella politica nazionale è l'appello alla fiducia nel sistema Italia, concepito come capace per la sua realtà storica e per la sua tradizione di rinnovarsi con le proprie forze.

La linea del governo Berlusconi è quella di saldare i valori e gli interessi del sistema Italia con il sostegno di una nuova legittimazione dell'economia globale, questa volta causata dall'intervento degli stati e dei governi e non affidata alle scelte delle banche. La medesima regola vale nei rapporti tra economia finanziaria ed economia reale. Quel che è certo è che nel 2008 è cambiata la figura, o almeno la percezione, di quel che è oggi la società mondiale e le posizioni di forza e di qualità che in essa si determinano. (bagetbozzo@ragionpolitica.it)

> **Capannone.** Se la struttura industriale è di 1.000 metri quadrati, può essere abbattuta e ricostruita, sullo stesso sito o altrove, di 1.300 metri, o di 1.350 se viene usata la bioedilizia.

Il panorama dei possibili interventi è insomma vasto. Ma la vera libertà d'azione bisognerà verificarla alla fine del processo di approvazione delle norme regionali. Lo stesso disegno di legge veneto, il progetto con il migliore «stato di avanzamento» dei lavori, prevede che dopo l'entrata in vigore i comuni abbiano 60 giorni per escludere la possibilità di ampliamenti o di ricostruzioni per «specifici o zone del proprio territorio, sulla base

di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, come pure stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del diverso loro grado di saturazione edilizia».

Come dire: il limite imposto dalle leggi nazionali e le decisioni dei comuni non scompariranno. Saranno il confine entro il quale si potrà operare. Basti pensare al Codice civile: sia l'altezza di un immobile, rispetto alla vista che avevano prima i vicini, sia la distanza dagli altri immobili dovranno essere rispettate in ogni caso. ●

I limiti imposti dal comune non spariranno.