



www.lavoce.info

Infrastrutture e Trasporti

PIANO CON LA CASA

di [Raffaele Lungarella](#) 17.04.2009

Governo e Regioni hanno raggiunto l'accordo sul Piano casa. L'impianto normativo è cambiato rispetto alla prima stesura e le Regioni mantengono autonomia in materia. Nel frattempo, anche il tragico terremoto dell'Abruzzo ha indotto qualche ripensamento. Ed è stato aggiunto l'obbligo per il progettista di verificare il rispetto della normativa antisismica in caso di ampliamenti. Resta difficile stabilire l'impatto economico del piano perché non si è ancora in grado di stimare il numero di edifici residenziali a cui si potrà applicare l'incremento di volumetria.

Dopo tante false partenze sembra che finalmente prenda il via uno dei tanti "piani casa" al quale il governo sta lavorando da mesi. Dopo un lungo braccio di ferro ha raggiunto un accordo con le Regioni per l'emanazione di una normativa per aumentare le volumetrie degli edifici residenziali, in deroga alle dimensioni massime previste dei piani regolatori dei comuni in cui essi sono localizzati.

IL COMPROMESSO

È stato raggiunto un compromesso. Il governo può attribuire a sé il merito di aver salvato la sostanza: fronteggiare la crisi economica dando un impulso all'attiva **edilizia** alimentata dalla micro domanda di tante famiglie disposte, ipotizza il governo, a trasformare i loro risparmi (o ad indebitarsi) in un ampliamento delle loro abitazioni.

Poiché, rispetto alla originaria impostazione del governo, è cambiato l'impianto normativo e sembra si siano poste le premesse per attenuarne l'impatto, le **regioni** possono rivendicare di non avere subito l'invasione in una materia di stretta competenza loro e degli enti locali, quale è quella urbanistica.

DOMANDA DI NECESSITÀ E DOMANDA DI CONVENIENZA

Quello sottoscritto da governo e regioni è un accordo quadro di cui è difficile stimare l'effettivo stimolo che potrà dare alle attività edilizia ed all'economia. Qualche considerazione propedeutica ad una quantificazione può però essere tentata.

Esso fissa nel 20% l'aumento massimo della volumetria esistente del quale possono giovare i proprietari di edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari, calcolato su una volumetria di esistente non superiore ai 1.000 metri cubi per una espansione fino a 200 metri cubi.

A sostenere la domanda nel settore dell'edilizia è indirizzata anche la possibilità di accrescere del 35% la volumetria degli edifici residenziali che verranno demoliti e ricostruiti con criteri di



www.lavoce.info

sostenibilità ambientale e di efficienza energetica; non viene posto alcun limite alla volumetria esistente degli immobili.

Sono due tipologie di incentivazione che possono suscitare l'interesse di categorie di soggetti in gran parte differenti. La prima interessa principalmente le famiglie singolarmente, le quali nell'occasione che viene loro offerta, vedono la possibilità, forse anche di accrescere la propria ricchezza, ma principalmente di aumentare gli spazi a loro disposizione e migliorare la loro condizione abitativa. Per sintetizzare si potrebbe dire che l'incentivazione volumetrica del più 20% può soddisfare principalmente una domanda di spazi "primaria" o di "necessita".

La seconda forma di incentivazione, quella del più 35%, può, invece, stimolare soprattutto una domanda di "convenienza".

UN CARPE DIEM SELETTIVO

Questa opportunità sarà utilizzata, pertanto, solo se la demolizione e ricostruzione dà luogo ad un utile netto. Non è facile che si creino le condizioni perché ciò succeda, non solo per i costi aggiuntivi che comporta la costruzione di edifici ad elevata efficienza energetica, qualità e via discorrendo.

A cogliere l'opportunità offerta, saranno sicuramente i proprietari di immobili fatiscenti, che comunque avrebbero proceduto alla loro **demolizione**.

Oltre a questi edifici, il cui valore è pari al valore dell'area edificabile al netto delle spese di demolizione, in tutti gli altri casi in cui l'immobile ha un valore ed è in grado di produrre reddito, la convenienza a ricostruirlo, può risultare problematica e molto dipende dal grado di ammortamento dell'investimento e dalla localizzazione dell'immobile. Quest'ultima variabile è particolarmente importante, perché da essa dipende la rendita urbana: più quest'ultima è alta, quindi più si entra nel cuore delle città, più cresce il valore della volumetria incrementale e, pertanto, aumenta la convenienza ad avvalersi dell'incentivo.

Dato che è soprattutto la molla economica a motivare il ricorso a questo incentivo, affinché la demolizione e la ricostruzione ampliata degli immobili possa fornire un sostegno all'economia, è necessario che la domanda di abitazione sia sostenuta. Ma la situazione attuale del mercato vede un **eccesso dell'offerta** di case sulla domanda, che si manifesta nell'accumularsi dell'invenduto e dell'allungamento dei tempi di vendita.

IN ATTESA DELLE LEGGI REGIONALI

Impossibile è anche valutare l'impatto economico di quella che abbiamo definita domanda "primaria" di spazi. È difficile stimare il numero di edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari ai quali applicare l'incremento di volumetria del 20%. Il loro numero potenziale ha un campo di variazione molto ampio, a seconda della classificazione alla quali si ricorre. In base alla classificazione **catastale** e considereranno le categorie A/6, A/7, A/8 (rispettivamente abitazioni di tipo rurale, in villini e in ville), gli immobili interessati sarebbero 2.853.133 **(1)**. Se come riferimento per l'applicazione dell'incentivo volumetrico si considerano gli edifici, che al censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001, avevano uno o due interni, il patrimonio di edilizia abitativa interessata si amplia



www.lavoce.info

enormemente e tocca gli 8,5 milioni di stabili **(2)**. Naturalmente, è impossibile stabilire, in entrambi i casi, per quanti immobili ricorrono le condizioni di localizzazione, di staticità ecc. che consentono di aumentarne il volume.

A complicare ulteriormente ogni possibilità di stima, vi è il contenuto dell'accordo, il quale prevede che siano le singole regioni a regolamentare, con proprie leggi, da approvare entro 90 giorni, gli incentivi volumetrici. Ognuna può individuare propri ambiti, escludendo dall'applicazione dell'accordo particolari tipologie di immobili, soprattutto quelli che ricadono in aree di pregio ambientale e paesaggistico, ed introducendo ulteriori incentivi e premi per favorire la **riqualificazione** di aree degradate.

GLI EFFETTI DEL TERREMOTO

Il terremoto che ha distrutto L'Aquila non ha inciso sulle volumetrie premiali definite dall'accordo Governo-Regioni. Ma ha fatto puntare i riflettori anche sulla sicurezza e sulle caratteristiche costruttive degli interventi da realizzare per avvalersi degli aumenti di volumetria. La bozza del 15 aprile scorso del decreto legge che il governo dovrà emanare per la semplificazione delle procedure in materia di attività edilizia, contiene, infatti, un articolo che impedisce la realizzazione di interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione di immobili e di ogni altro intervento sulle parti strutturali di un edificio senza che il progettista documenti il rispetto della **normativa antisismica**; con la specificazione che "non può essere previsto né concesso alcun premio urbanistico sotto alcuna forma e in particolare come aumento di cubatura". La ricostruzione con tecniche antisismiche di un intero edificio demolito, non dovrebbe presentare particolari problemi. Difficoltà potrebbe, invece, sorgere nel caso di interventi per aggiungere volumetrie ad edifici esistenti: si potranno applicare criteri costruttivi antisismici alla parte nuova senza adeguare anche l'esistente? Se ciò non fosse possibile l'incentivo della volumetria premiale del 20% potrebbe risultare poco attraente.

(1) Il dato è al 31 dicembre 2007 ed è tratto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.http://www.agenziaterritorio.it/sites/territorio/files/servizi/Osservatorio%20immobiliare/statistiche_catastali2007.pdf

(2)
<http://dawinci.istat.it/daWinci/jsp/MD/dawinciMD.jsp?a1=m0GG0c0I0&a2=mG0Y8048f8&n=1UH90009OG03K57&v=1UH0N109OG000000000>