

## **Piano casa: le Regioni accelerano sugli ampliamenti**

Non è più soltanto un piano casa quello che sta prendendo forma attraverso le leggi regionali. E neanche il "piano delle villette" di berlusconiana memoria. Le Regioni hanno interpretato con grande libertà e autonomia l'intesa raggiunta con il governo il 1° aprile sul rilancio dell'edilizia attraverso i lavori di ampliamento, demolizione e ricostruzione. E hanno ammesso ai lavori non solo le villette uni o bifamiliari, ma in qualche caso tutti i condomini, senza distinzione né limiti di metratura: è il caso ad esempio della Sicilia (Regione che gode di totale autonomia in materia) e del Veneto, che con il proprio disegno di legge aveva preceduto l'iniziativa del governo.

I piani regionali, poi, non si fermano alla casa. A parte la rigida Toscana – l'unica ad avere già una legge – più o meno ovunque nelle altre sei realtà che hanno varato un disegno di legge sarà consentito allargare del 20% anche immobili che, oltre alle abitazioni, contengono qualche ufficio o negozio (ad esempio in Campania, Piemonte e Umbria). Proprio l'Umbria ammette anche interventi su capannoni industriali e artigianali, ma dentro un più ampio piano attuativo. Senza dimenticare che la demolizione e ricostruzione di capannoni e stabilimenti è un caposaldo anche del progetto veneto.

Gli interventi – recita l'intesa – dovranno servire anche a migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio. I requisiti richiesti, però, sono molto diversi da una Regione all'altra. Per ampliare una villetta in Piemonte, ad esempio, bisognerà ridurre del 40% il fabbisogno annuo di energia primaria dell'edificio. In Lombardia, invece, basterà un taglio del 10% sui consumi del riscaldamento, mentre Veneto e Sicilia non chiedono requisiti particolari.

Un altro punto delicato riguarda i centri storici, in cui – sempre secondo l'intesa – non si possono aprire cantieri. Tutti i testi normativi si allineano al divieto, con la sola eccezione del Veneto (che affida però ai Comuni la possibilità di escludere gli interventi in alcune aree) e della Sicilia (che consente di avviare i lavori solo dopo il parere della Soprintendenza). Ma c'è anche la soluzione lombarda, che permette ai proprietari di immobili residenziali non coerenti con il tessuto urbanistico di demolirli e ricostruirli: il tutto, però, previo parere vincolante delle commissioni regionali. Una procedura che ha le stesse finalità di quella prevista nel testo piemontese, dove però l'intervento contro le "brutture" può riguardare anche immobili non residenziali (purché non commerciali) ed è sottoposto alla regia dei Comuni.

Non mancano, poi, iniziative particolari. Come quella della Campania, che impone a ogni edificio oggetto di incremento volumetrico il fascicolo del fabbricato: una sorta di carta d'identità degli immobili – con informazioni su sicurezza e impianti – tornata d'attualità dopo il terremoto in Abruzzo. Tutto lombardo, invece, è l'impulso al recupero delle parti inutilizzate di edifici esistenti. Ad esempio, i rustici o i capannoni situati nei centri urbani potranno essere convertiti a uso residenziale, a patto che la destinazione sia compatibile con gli strumenti urbanistici locali. In un'ottica sociale, poi, molte Regioni – tra cui Lombardia, Piemonte e Campania – consentono di intervenire anche sull'edilizia popolare, per realizzare nuovi volumi e riqualificare il patrimonio esistente. Grandi differenze, dunque. Frutto di un'intesa-cornice di cui i disegni di legge regionali, molto spesso, allargano i confini.

5 giugno 2009