



Stati Generali delle Costruzioni  
Roma, 14 maggio 2009

## Housing Sociale e rilancio dell'attività edilizia

### Piano casa per l'housing sociale

Si tratta del primo piano casa pre-annunciato nell'ambito del programma elettorale dell'attuale Governo e poi varato nell'ambito della manovra economica della scorsa estate con il decreto legge 112 del 2008.

Il piano prevede varie linee di intervento tra cui:

- Programmi integrati per la locazione e la proprietà
- Interventi di edilizia sovvenzionata
- Intervento tramite il sistema integrato dei fondi (nazionale e locali)

L'Ance guarda con ottimismo all'iniziativa che ha riportato dopo molti anni non solo la casa, ma anche la riqualificazione urbana al centro dell'azione politica. Ma perché possa avere successo, **sono necessarie regole attuative semplici, efficaci e soprattutto intesa con gli enti locali e la fiducia delle istituzioni finanziarie passando dalla progettazione alla realizzazione in tempi rapidi.**

Occorre evitare che le procedure del Piano casa si tramutino in "situazioni ingessate", scandite da schemi e tempi precostituiti individuati in linea teorica senza tenere presente le situazioni contingenti che invece richiedono interventi rapidi non solo per assicurare la realizzazione di alloggi, ma anche per l'attività delle imprese e degli operatori del settore in genere.

La valutazione complessiva per gli effetti che si avranno sul settore delle costruzioni potrà essere fatta solo quando superati finalmente i ritardi accumulati in questi mesi e dovuti in gran parte al braccio di ferro tra stato e Regioni si entrerà nella fase operativa e avrà inizio la cantierizzazione degli interventi.

Le Regioni hanno rivendicato le loro competenze in materia. **E' importante però che sappiano ora fare la loro parte visto che non sono solo chiamate ad attivarsi rapidamente per dare concreta attuazione al Piano casa, ma anche a modulare i diversi interventi** nell'intento di assicurare l'effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti dell'investimento privato, elemento necessario per garantire la buona riuscita delle politiche abitative.

Per affrontare e vincere la scommessa dell'housing sociale occorre creare un sistema tra tutti gli operatori tramite una politica delle alleanze.

Il Piano casa e soprattutto alcune sue forme di intervento si giocheranno soprattutto con il supporto finanziario e progettuale degli operatori privati. **Occorre perciò fissare parametri economici ragionevoli** e non al massimo ribasso tenendo presente che l'obiettivo della casa economicamente sostenibile può essere raggiunto anche senza finanziamenti pubblici, ma con norme di natura procedurale ed urbanistica in grado di attivare l'interesse a predisporre i programmi di intervento.

## Piano di rilancio attività edilizia

Il 31 marzo scorso Governo e Regioni hanno siglato un Accordo che impegna le Regioni ad approvare, entro e non oltre 90 giorni, proprie leggi con i seguenti contenuti minimi:

- ampliamento fino al 20% delle volumetrie di edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento massimo complessivo di 200 metri cubi
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con ampliamento entro il limite del 35% della volumetria esistente.

La finalità è quella di contrastare la crisi economica attraverso un rilancio dell'edilizia, attività a valenza notoriamente anticiclica.

L'intesa si è resa necessaria poiché l'edilizia fa parte del governo del territorio, materia di legislazione concorrente Stato-Regioni.

Le regioni sia in relazione agli interventi di ampliamento, che a quelli di demolizione e ricostruzione possono articolare ulteriormente la propria normativa, che ha validità non superiore a 18 mesi salvo diversa determinazione regionale.

Sono escluse da questa disciplina straordinaria le opere su edifici abusivi, nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta. Le leggi regionali inoltre possono limitare o escludere gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione in aree, ad esempio soggette a vincolo culturale, paesaggistico o ambientale e viceversa possono ampliare le incentivazioni e i premi volumetrici per la riqualificazione di aree urbane degradate.

### *Cosa chiede l'ANCE alle Regioni*

- prevedere espressamente accordi preventivi fra Regione e Comuni per l'ammissibilità degli interventi
- estendere l' ampliamento anche agli edifici non residenziali
- estendere la demolizione e ricostruzione anche agli edifici non residenziali (ad esempio, insediamenti industriali dismessi)
- nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione permettere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile
- prevedere la Dia per tutti gli interventi straordinari