

Il dossier

Il pasticcio del Piano casa: no del governo ed è bufera

di **Antonello Cassano**
● a pagina 3



▲ **Il settore** Un cantiere edile

IL CASO

Il pasticciaccio del Piano casa I costruttori: “Lasciati soli”

Il governo ha impugnato la legge della Regione che scontenta tutti. Anche gli ambientalisti protestano

di **Antonello Cassano**

Una legge impugnata, di nuovo. Il comparto del mattone in subbuglio, con imprenditori che non sanno come finiranno i loro investimenti già programmati. Il fronte ambientalista che chiede un freno alla realizzazione di nuovi appartamenti in deroga a tutti i piani urbanistici e una classe politica regionale che attacca il governo, ma che in realtà si è rivelata incapace di realizzare in 13 anni una norma che dia stabilità a tutto il settore dell'edilizia. È l'ennesimo pasticcio consumato sul Piano casa, la legge regionale che permette gli aumenti di volumetrie per chi abbatte vecchi manufatti per costruire appartamenti. Una nor-

ma nata nel 2009 e di anno in anno continuamente prorogata dal consiglio regionale. L'ultima di queste proroghe è stata impugnata dal ministro per gli Affari regionali. Non è la prima volta che accade (la stessa cosa era successa con la proroga del 2020).

Il Piano originario

Va detto che nel lontano 2009 quella legge nacque in via del tutto eccezionale. Originariamente mirava a sostenere l'edilizia in grave crisi economica. In sostanza la legge originaria favoriva interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, garantendo incrementi volumetrici fino al 20 per cento in caso di ampliamento e fino al 35 per cento nel caso di demolizione e ricostruzione di

nuovi appartamenti. In questo modo tante aree dismesse sono state riqualficate, permettendo la ripartenza del settore senza consumare suolo.

Maglie larghe

È in particolare dal 2015 in poi che le maglie della legge si allargano. Da quel momento sono concessi cambi di destinazione d'uso. L'abuso di questa possibilità ha fatto sì che si presentassero diversi progetti edilizi imponenti in aree ancora prettamente industriali o artigianali. È stato reso anche possibile fare interventi di ampliamento anche su edifici residenziali. A questo si è aggiunta la monetizzazione: nel caso in cui nell'area di intervento non ci siano spazi per i servizi, è stata data la possibilità per un imprendi-

tore di pagare una somma al Comune corrispondente al costo di quelle aree destinate a servizi. Per non parlare del monitoraggio, previsto dalla legge originaria per fare una ricognizione annuale dei palazzi tirati su con il Piano in Puglia. Solo una ventina di Comuni su 257 hanno fornito dati. Tra questi, da qualche anno, c'è anche Bari.

Il caso Bari

La legge ha portato in città un autentico boom di nuove costruzioni. Il sindaco Antonio Decaro ha voluto introdurre alcune prescrizioni, come quello di una monetizzazione più elevata nel caso in cui non ci siano a disposizione aree da destinare a servizi. I numeri però sono imponenti: in poco più di cinque anni sono stati realizzati palazzi nuovi con scopi residenziali per un totale di 970mila metri cubi. Le nuove volumetrie potrebbero ospitare 9mila 700 cittadini ai quali si aggiungono quelli che troverebbero posto nei restanti 670mila metri cubi di progetti che sono ancora in fase istruttoria. Tutto ciò in una città che negli ultimi anni ha perso residenti.

L'ira degli imprenditori

Ora l'impugnazione è un duro colpo per l'edilizia. Nicola Bonerba, presidente dell'Ance Puglia, l'associazione nazionale costruttori edili, è durissimo: "Questa proroga è stata una

beffa. In questo mese molti imprenditori avevano investito parecchi soldi. Non ne possiamo più. Siamo esausti. Incontreremo il nostro ufficio legale per capire le conseguenze di questo stop".

Le reazioni politiche

E sono altrettanto dure anche le reazioni dei consiglieri regionali. Per il consigliere regionale del Pd Fabiano Amati, fra i principali sostenitori del Piano casa, "il ministero ha accolto le obiezioni ideologiche dei burocrati del ministero della Cultura sul Piano casa e così facendo ha varato la povertà di uno dei più imponenti settori produttivi pugliesi". Gli fa eco il segretario regionale del Pd, Marco Lacarra: "Così si affossa uno strumento importantissimo per l'economia". Ma il sostegno al Piano casa è trasversale: "La decisione del ministero - dicono il senatore Roberto Marti e il capogruppo in consiglio regionale Davide Bello - va a bloccare con effetti devastanti lo sviluppo e gli investimenti".

Il fronte del No

Sul tema del Piano casa il fronte ambientale è altrettanto netto. Domenico Lomelo, co-portavoce regionale dei Verdi, attacca: "Nessun alibi è consentito a chi continua a prorogare questo strumento di speculazione edilizia oltre dieci anni. È una vergogna". Con toni diversi, anche Francesco Rotondo, presidente regionale

dell'Inu, **Istituto nazionale di urbanistica**, chiede una riflessione sul tema: "Da un lato il Piano ha riqualificato gli immobili abbandonati, dall'altro però ha densificato aree prive di servizi, peggiorando le condizioni di vita di quei quartieri. È il caso degli interventi in zone come Carrassi e San Pasquale o la stessa via Amendola per rimanere su Bari, nonostante il Comune di Bari sia stato attento a valutare la presenza di servizi. E poi le proroghe hanno allargato le maglie, consentendo di intervenire anche in aree produttive. Occorrerebbe tornare alla pianificazione".

Nuova legge, nuove polemiche

Proprio questo è il tentativo che sta facendo la Regione. Non è un caso se in serata l'assessora regionale all'Urbanistica Anna Grazia Maraschio, commenta così: "La decisione del governo di impugnare la proroga richiede un cambio di passo. Adesso si volti pagina. È urgente costruire una norma che tuteli il paesaggio e le esigenze abitative". Ma i costruttori alzano già un muro: "Attendiamo che la Regione riesca a approvare una legge regionale per salvare la situazione - dice il presidente di Ance, Bonerba - ma se fosse confermata l'eliminazione del cambio di destinazione d'uso e della monetizzazione si perderebbero gli effetti virtuosi della legge. E questo non ci soddisfa per niente".

I numeri

12

Le proroghe

Il numero di proroghe della norma sul Piano casa approvate dal consiglio regionale fin dal 2009. Nel corso degli anni la legge ha subito varie modifiche allargandone continuamente le maglie e il raggio d'azione. Le ultime due proroghe sono state impuginate dal governo

35%

Il bonus

La norma prevede interventi di ampliamento volumetrico e sostituzione edilizia con premio di cubatura. Questi ampliamenti possono partire da un minimo del 20 per cento e arrivare al 35 per cento in più di cubatura. Previsti anche in aree periferiche

I numeri

20

Il monitoraggio

I Comuni, su 257 amministrazioni totali presenti in Puglia, che hanno risposto alla Regione in merito all'applicazione del Piano casa sui loro territori così come previsto dalla norma originaria. Fra questi c'è Bari. Altri 80 Comuni hanno risposto che non lo hanno utilizzato

970

mila

I metri cubi di nuove residenze realizzate con il Piano casa in città negli ultimi cinque anni. In totale potrebbero ospitare 9mila 700 cittadini. A questi potrebbero aggiungersi 670mila metri cubi di progetti che sono ancora in fase istruttoria negli uffici



📷 La bufera

Il Piano casa è la legge regionale che permette gli aumenti di volumetrie per chi abbatte vecchi manufatti per costruire appartamenti. Dopo le polemiche è in fase di preparazione un altro piano

