
L'ANALISI

**Cristiano
Dell'Oste**

Troppi limiti e vincoli senza tutela del territorio

Tra gli addetti ai lavori circolava una battuta amara: «Se per ogni articolo di giornale sul piano casa ci fosse un cantiere, sì che andremmo bene...». In realtà, da qualche parte l'operazione ha funzionato, ma è fuor di dubbio che nella maggior parte d'Italia sia stato un fallimento, nonostante il grande interesse iniziale. E questo suggerisce un paio di considerazioni.

La prima è che non si può avviare un'operazione di rilancio dell'edilizia privata con così tante limitazioni: consentendo di ingrandire gli edifici al massimo del 25%, senza mettere sul tavolo soldi pubblici, imponendo il rispetto degli strumenti urbanistici comunali, escludendo i centri storici, mantenendo tutti i vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, facendo salve le regole del Codice civile su distanze e vedute e – spesso – obbligando il proprietario a migliorare le prestazioni energetiche dell'intero edificio da ristrutturare.

Con così tanti paletti, non c'è da stupirsi che molti proprietari abbiano rinunciato a investire per realizzare maggiori volumi o superfici (la famosa "stanza in più").

La seconda considerazione è che, se si vuole che il piano funzioni, bisogna allentare qualche vincolo o introdurre qualche incentivo economico. E qui il discorso diventa delicato. Quanto ammorbidire le regole? Dove trovare le risorse? L'esperienza insegna che i piani casa hanno mosso i cantieri dove le Regioni hanno via via reso le leggi più permissive, per esempio aumentando le percentuali di incremento fino al 50%, aprendo ai lavori nei centri storici, azzerando gli oneri di urbanizzazione o consentendo di installare un modulo fotovoltaico anziché coibentare tutto l'edificio.

Se poi queste decisioni siano pericolose per l'ambiente, è presto per dirlo. Di certo, per come è strutturato il sistema italiano, non è facile modulare la tutela. Se metà del territorio è coperto da vincolo paesaggistico – solo per citare un esempio – si rischia concretamente di cadere in una situazione in cui tutto è vincolato, e niente è protetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

