



Efficacia limitata dal requisito del miliardo di capitali esteri

Il punto

Solo gli interventi più grandi e con fondi stranieri avranno le semplificazioni più incisive

Guido Inzaghi

Eccessiva centralizzazione, incertezza normativa e accesso troppo selettivo a bonus e semplificazioni rischiano di indebolire il piano casa approvato dal governo per ampliare l'offerta abitativa a canone sostenibile. Il punto più critico è riservare le maggiori deroghe ai soli Programmi infrastrutturali di edilizia integrata riconosciuti di preminente interesse strategico nazionale, cioè agli interventi sostenuti da capitali esteri per almeno un miliardo di euro.

Il piano muove dalla riqualificazione degli alloggi pubblici, finanziata con 970 milioni di euro del Mit, erogati tramite Invitalia agli enti territoriali.

La prima criticità riguarda la regia: il recupero del patrimonio pubblico dipende da vincoli urbanistici, edilizi e amministrativi locali, difficilmente governabili da un centro

nazionale. Una figura commissariale regionale, metropolitana o provinciale sarebbe più coerente con l'esercizio dei poteri derogatori, che in capo a un commissario nazionale rischiano di essere di dubbia tenuta. Il Fondo Housing Coesione, istituito tramite Invimit Sgr per investire in fondi locali promossi o partecipati da enti territoriali, resta interessante, ma la sua efficacia dipenderà dal regolamento, in particolare su adesione, investimenti, tempi e controlli.

Il vero nodo è il terzo pilastro. I Programmi infrastrutturali di Edilizia Integrata consentono interventi privati, prioritariamente senza consumo di suolo, con alloggi liberi e almeno il 70% di unità sociali a canone o prezzo inferiore del 33% rispetto al mercato. Solo i programmi sostenuti da capitali esteri per almeno un miliardo accedono alle semplificazioni più incisive:

commissario straordinario, deroga a piani e regolamenti locali, esclusione dell'edilizia convenzionata dalla superficie lorda, assenza di piano attuativo, non obbligatorietà di standard urbanistici e parcheggi privati. La soglia del miliardo restringe drasticamente la platea degli interventi agevolabili ed esclude programmi di dimensione rilevante ma inferiore, anche se capaci di incidere sul disagio abitativo. Ancora più problematica è la condizione del capitale estero: l'accesso alle semplificazioni dovrebbe dipendere dall'impatto abitativo, dalla qualità urbana e dalla capacità di attuazione, non dalla provenienza delle risorse.

Per rendere la misura efficace occorre riequilibrare il rapporto 70/30, estendere bonus e semplificazioni anche a programmi non finanziati da capitali esteri o sotto la soglia del miliardo, limitare gli effetti risolutivi della locazione in caso di aumento del reddito del conduttore e chiarire che i programmi possono comprendere più interventi, anche in comuni diversi e già avviati. Senza opportuni correttivi, il piano rischia di non valorizzare pienamente le opportunità offerte da iniziative private di minore scala, ma comunque utili ad ampliare l'offerta abitativa sostenibile.



Senza opportuni correttivi, il provvedimento rischia di non valorizzare le opportunità offerte

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458