

Con il piano casa nella capitale 900 milioni di investimenti

Le stime del Cresme legate alle domande di ampliamento

PAGINE A CURA DI
Giuseppe Latour

Poco meno di 900 milioni di euro e quasi 15mila posti di lavoro, tra diretti e indotti. Roma si prepara a ricevere dal piano casa laziale una frustata in uno dei settori più strategici della sua economia: le costruzioni. Lo dicono le stime preparate dal Cresme (Centro di ricerche per l'edilizia e il territorio) per gli uffici dell'assessore all'Urbanistica, Luciano Giocchetti. Ma lo dicono anche imprese e politici. Dopo la fallimentare esperienza del primo piano casa, targato Marrazzo, stavolta l'impatto sulla capitale potrebbe essere decisamente più forte. Anche in alcune partite strategiche, come quella delle caserme o dei depositi Atac.

Partiamo dai numeri del Cresme. Si tratta solo di previsioni relative alle domande di ampliamento, che dovranno essere confermate dai fatti. Ma, considerando che stavolta sono stati rimossi o rivisti molti ostacoli all'applicazione delle misure, come i costosi obblighi di adeguamento alle normative antisismiche su tutto l'edificio, le stime dovrebbero essere vicine al-

la realtà. Anche perché il Cresme, per calcolare questo impatto, è stato cauto nelle percentuali di domande di ampliamento ipotizzate: 6% di richieste tra i proprietari di case mono e bifamiliari, 3% per le case tri e quadrifamiliari, 1% per tutti gli altri edifici.

Mettendo insieme questi calcoli, viene fuori che saranno prodotti 1,2 milioni di metri cubi di ampliamenti per le case mono e bifamiliari, 216mila per le tri e quadrifamiliari, 517mila metri cubi per il resto. In totale,

si parla di esattamente 1,9 milioni di metri cubi, per un investimento complessivo pari a 778 milioni di euro al netto di tutti gli oneri, come tasse, tributi vari e costi di progettazione. Con un forte impatto occupazionale: 9.724 posti diretti e 3374 indotti.

Meno sostanziosa, per una questione di volumi, la performance del non residenziale. Gli ampliamenti in questo caso produrranno investimenti per 109,4 milioni di euro, in grado di produrre 126mila metri quadri, dando lavoro a circa 1.800 persone. Sommando residenziale e non residenziale si arriva a un impatto all'incirca pari a 900 milioni nella sola capitale. Di gran lunga la fetta più consistente dell'effetto complessivo che il provvedimento produrrà nel Lazio, dove il Cresme stima investimenti per 1,2 miliardi di euro e circa 21mila posti di lavoro generati.

Una pioggia di cemento per l'opposizione (si veda intervista in basso a destra), un potenziale di business per gli imprenditori edili, a tutti i livelli. Se la partita degli ampliamenti interesserà soprattutto le famiglie e i piccoli imprenditori, le norme sulle demolizioni con ricostruzione e sui cambi di destinazione d'uso saranno appannaggio delle imprese medie e grandi. E potrebbero avere un risvolto su alcune delle sfide urbane che si giocheranno nella capitale nei prossimi mesi, come quella della valorizzazione e dismissione dei depositi Atac o la vendita delle caserme in

centro. Condire questi interventi, già molto remunerativi, con gli incentivi del piano casa sarà la classica ciliegina sulla torta.

«È chiaro che ci potrà essere questo effetto su caserme e de-

positi - spiega il presidente dell'Acer, Eugenio Batelli - ma io vedo effetti pesanti su questioni molto più incisive dal punto di vista urbanistico». Il riferimento è alla demolizione e ricostruzione di fabbricati in molti quartieri della città. «Noi imprenditori immaginiamo ef-

IL PROVVEDIMENTO

L'approvazione. Il piano casa della regione Lazio è stato approvato dal consiglio regionale lo scorso 3 agosto con 41 voti a favore e 22 voti contro. Pubblicato sul Burl del 27 agosto (legge regionale n. 10/2011), è entrato in vigore il giorno successivo

La vecchia normativa. Il nuovo piano casa modifica la legge regionale 21/2009 approvata dalla precedente amministrazione Marrazzo, la cui applicazione è stata però molto limitata per via delle numerose misure restrittive contenute, soprattutto in materia antisismica

fetti sulle aree di Montespaccato, Boccea, su alcune zone della Casilina e della Prenestina che sono state occupate con fabbricati artigianali e spesso abusivi. Questo tipo di edificazione occupa un territorio vastissimo pari a quasi il 20% dell'intero Comune. Il piano casa darà la possibilità di avviarne un ripensamento complessivo».

Un altro effetto temuto è la cementificazione dell'agro romano. Che Marco Di Cosimo, presidente della Commissione urbanistica di Roma, ridimensiona però così: «Una piccola porzione dell'agro sarà utilizzata come area di espansione della città, ma questo non avverrà certo con il piano casa; lo farà direttamente il Comune utilizzando aree che oggi sono già compromesse, non certo porzioni pregiate di campagna romana».

Potrebbe essere pesante invece l'effetto di un'altra norma, quella sui cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, che secondo qualcuno è destinata a creare ecosistemi senza oneri di urbanizzazione a supporto. «Anche noi eravamo un po' preoccupati per la portata di quella norma - spiega ancora Di Cosimo - ma ci è stata data la possibilità di fare una delibera con la quale escludere alcune porzioni di territorio dal suo raggio di azione. La approveremo in tempi rapidi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

15 mila

I posti di lavoro. Quelli che in base alle stime del Cresme saranno creati nell'area romana

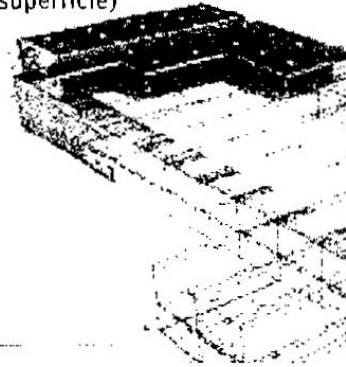
Le previsioni. Le adesioni non dovrebbero coinvolgere più del 6% dei proprietari di ville mono e bifamiliari

L'impatto a Roma delle nuove regole

Stima degli aumenti di cubatura, degli investimenti attivabili e dell'impatto occupazionale negli immobili ad uso abitativo a Roma (ampliamenti del 20% di cubatura)



Stima degli aumenti di superficie, degli investimenti attivabili e dell'impatto occupazionale negli immobili ad uso non abitativo a Roma (ampliamenti del 20% di superficie)



«Sarà possibile avviare un ripensamento complessivo di interi quartieri della città»
Eugenio Batelli
 PRESIDENTE ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI ROMANI

15 settembre
 Domande al via. È la data a partire dalla quale si potranno presentare le richieste di ampliamento

Le voci di spesa. Ai costi di costruzione vanno sommati gli oneri concessori e la parcella del professionista

	Edifici			Occupati (eretti + in corso) 13.000
	Mono/ bifamiliari	Tri/ quadrifamiliari	> 4 alloggi	TOTALE
Abitazioni esistenti	312.195	176.966	1.365.083	1.861.326
Abitazioni ampliabili	207.274	70.305	958.208	1.235.788
Aumenti di cubatura stimati (migliaia di mc)	1.211	216	518	1.945
Investimenti previsti (milioni di euro)	484	87	207	778

(1) Calcolati su un'adesione del 6% dei proprietari di immobili mono e bifamiliari, il 3% per le palazzine fino a quattro alloggi e l'1% degli altri edifici

	Occupati (eretti + in corso) 1.841
	Immobili non residenziali
Edifici esistenti (2010)	45.329
Edifici ampliabili	24.610
Aumenti di metratura stimati (mq ²)	126.200
Investimenti previsti (milioni di euro)	109

(2) Calcolati su un'adesione del 4% dei proprietari degli immobili

Le principali novità del nuovo piano casa. Le norme si applicano anche nelle zone agricole e nelle zone più urbanizzate delle aree naturali protette. Sono esclusi gli insediamenti urbani storici, nonché le aree a rischio idrogeologico elevato



Dia

Le denunce di inizio attività per i piccoli interventi (ampliamenti fino al 20% di edifici residenziali e non residenziali) possono essere presentate dal prossimo 15 settembre fino al 31 gennaio 2015



Capannoni

Salvo al 20% dal dieci, il limite per l'ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metri quadrati di superficie. Il limite sale al 25% per le attività produttive e artigianali fino a un massimo di 500 metri quadrati



Pertinenze

Gli ampliamenti saranno possibili in adiacenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio. Ma se questo non è possibile, ed è una grossa novità, sarà possibile costruire un corpo separato di carattere pertinenziale



Cambi di destinazione d'uso

Saranno consentiti i cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con un premio di ampliamento del 30% della superficie dell'edificio. Il limite massimo per questi interventi è di 15mila metri quadri totali



Zone agricole

Estesa anche a queste aree la possibilità di ampliamento, demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti. Prima era concessa solo agli imprenditori agricoli



Demolizione e ricostruzione

Gli edifici plurifamiliari a destinazione residenziale sopra i 500 metri quadri in stato di degrado potranno essere ampliati fino a un massimo del 60 per cento. Per gli edifici ricadenti in zone agricole il limite massimo sarà invece del 20 per cento



Mutuo sociale

La legge contiene una norma quadro sul mutuo sociale. La Regione costruirà alloggi di edilizia sovvenzionata, che potranno poi essere acquistati da nuclei familiari con reddito Isee fino a 40mila euro senza garanzie sufficienti per ottenere un prestito accendendo a un mutuo da pagare in rate non superiori al 20 per cento del reddito mensile

Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore Roma su dati Cresme