

Le richieste dell'Anpci in audizione alla Camera sul decreto legge

Piano casa per i mini-enti

Con norme ad hoc su rent-to-buy e valori Omi

DI GIACOMO ANTONELLI

Un Piano casa su misura per i piccoli comuni che tenga conto delle specificità dei mini-enti prevedendo per loro un supporto tecnico stabile, meccanismi di premialità, quote finanziarie riservate che garantiscano equità nell'accesso alle risorse e corsie preferenziali. Con norme ad hoc sul rent-to-buy, canoni per edilizia convenzionata e regime dei vincoli. E' quanto hanno chiesto la presidente dell'Anpci, Franca Biglio e il presidente di Anpci Campania, Zaccaria Spina, in audizione dinanzi alla Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera sul ddl di conversione (AC n.2920) del decreto legge sul Piano Casa (dl n.66/2026).

Biglio e Spina hanno speso parole di apprezzamento per il provvedimento che "se ben indirizzato, può incidere in modo profondo sulla qualità della vita nei comuni di minore dimensione demografica, sulla loro capacità di rigenerarsi e sulla pos-

sibilità di invertire processi di spopolamento che da decenni erodono il tessuto sociale, soprattutto quelle delle aree interne". L'Anpci è convinta che il Piano Casa possa ampliare l'offerta abitativa per giovani, lavoratori fuori sede, studenti e anziani dando il via a una vera politica di ripopolamento. "Per un piccolo comune, un alloggio in più non è un numero; è una famiglia che resta, un giovane che torna, un servizio che non chiude. È un pezzo di comunità che si ricompone", hanno spiegato Biglio e Spina in audizione.

Positiva è anche la possibilità di accedere direttamente ai bandi e la semplificazione delle procedure: elementi essenziali soprattutto a vantaggio dei comuni più piccoli con organici ridotti.

Punti critici

Tuttavia, hanno rimarcato, il decreto legge non tiene conto di alcune peculiarità tipiche dei comuni minori che avrebbero bisogno di un supporto tecnico stabile e dedicato, di meccanismi di premialità, di una quota

finanziaria riservata che garantisca equità nell'accesso alle risorse e di corsie preferenziali.

Per esempio, in materia di Rent-to-buy (la locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressivo), l'Anpci ritiene che si tratti di una formula interessante soprattutto per giovani coppie e genitori separati. Tuttavia, la limitazione a "edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari" rende l'istituto difficilmente applicabile ai piccoli comuni. "A Marsaglia ed in genere nei piccoli comuni, quanti edifici abbiamo con 25 o più unità immobiliari? Quindi tutto il meccanismo del riscatto, che sarebbe perfetto per trattenerne i giovani nei territori, diventerebbe difficilmente applicabile", ha osservato Biglio. Anpci ha proposto di abbassare il limite ad almeno 4 unità immobiliari nei comuni sotto i 5mila abitanti. Un'altra problematica, riguarda l'utilizzo dei valori dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle entrate come parametro, ridotto del 33%, per

calcolare i canoni uniformati dell'edilizia convenzionata. Peccato però, hanno spiegato i rappresentanti Anpci, che nei piccoli comuni l'Omi non sempre sia attendibile a causa delle poche transazioni. Per questo Anpci ha suggerito di consentire, in alternativa, l'utilizzo di una perizia tecnica asseverata.

C'è poi il problema dei vincoli. "Il patrimonio edilizio esistente nei nostri comuni è radicalmente diverso da quello urbano. Parliamo di centri storici minori, di borghi, di immobili spesso vincolati o in contesti paesaggistici tutelati, immobili in aree boschive con tipologie costruttive (muri in pietra, volte, coperture in coppi originali ecc.) in cui non si interviene o interverrebbe con la stessa logica con cui si recupera una palazzina degli anni '70 di una periferia metropolitana. I costi unitari sono diversi, i tempi sono diversi, le procedure autorizzative sono diverse, i vincoli paesaggistici e architettonici sono pervasivi e non eludibili", hanno concluso.

— © Riproduzione riservata —

DEMOGRAFIA

Senza servizi i comuni si spopolano

Mantenere nei piccoli comuni scuole, uffici e presidi sanitari minimi, perché la decisione di formare una famiglia in un piccolo comune o in un'area interna è spesso scoraggiata dalla distanza dai servizi essenziali. Potenziare la connettività ad alta velocità, in modo da incentivare il lavoro agile nei mini-enti rendendo la scelta di riabitare i piccoli comuni e le aree interne non un atto di eroismo, ma una valida alternativa esistenziale alla vita urbana. Sono le osservazioni che l'Anpci ha portato sul tavolo dell'Audizione presso la Commissione d'inchiesta della Camera dei Deputati sugli effetti della transizione demografica. Per l'associazione presieduta da Franca Biglio, l'introduzione della SNAI (Strategia Nazionale per le Aree Interne) è sicuramente una scelta vincente ma con due limiti importanti: la macchinosità e la lentezza della burocrazia possono vanificare gli obiettivi prefissati e la limitata estensione delle aree stesse non raggiunge tutto il territorio di riferimento. L'Anpci auspica un più ampio coinvolgimento dei territori nel momento della programmazione della spesa, affinché ogni politica di welfare e sviluppo economico sia sottoposta a una sorta di "test di impatto territoriale" per valutare l'effettiva incidenza sulle aree di dimensioni minori, interne e periferiche. Come già rilevato dall'Anpci in audizione sulla proposta di legge sul rientro dei pensionati all'estero, la questione demografica richiede un cambio di paradigma. Oggi, la causa dello spopolamento non è più rappresentata, come nel passato dal fenomeno dell'emigrazione, ma, soprattutto dalla denatalità che nei piccoli comuni non è solo un fenomeno biologico, ma l'esito di un progressivo impoverimento di prospettive.

— © Riproduzione riservata —

Piccoli centri artefici dello sviluppo commerciale

Piccoli comuni artefici del proprio sviluppo. In audizione alla Camera sul provvedimento (AC n.362) che istituisce e disciplina le zone del commercio nei centri storici, l'Anpci ha espresso apprezzamento per un testo che punta a salvaguardare i caratteri tradizionali dei centri storici dal rischio di degrado e di incuria, rendendo finalmente l'ente comunale protagonista. Gli enti, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare in materia urbanistica e commerciale, avranno infatti la facoltà di individuare "ambiti territoriali" all'interno dei centri storici e di assoggettarli a prescrizioni commerciali qualificate, nel rispetto di criteri e finalità definiti dalla legge. Si riconosce ai comuni, la facoltà di vietare, all'interno di tali ambiti eventualmente individuati, l'esercizio di determinate attività commerciali che risultino incompatibili con le esigenze di tutela dei valori ambientali e urbanistici e del patrimonio culturale nonché con le esigenze relative alla sicurezza e alla salute pubblica.

Negli ambiti individuati, i comuni avranno autonomia nel definire le tipologie commerciali consentite, le distanze minime tra gli esercizi commerciali, gli orari di apertura. "Esprimiamo parere decisamente favorevole per la riscrittura del testo, che prevede indubbiamente disposizioni più snelle. Finalmente, possiamo dire di trovarci al cospetto di una norma che dopo anni di decisioni calate dall'alto rende il comune artefice del proprio sviluppo ed artefice delle strategie che tengano conto delle esigenze locali", hanno osservato in audizione Franca Biglio e Zaccaria Spina.

I rappresentanti Anpci hanno tuttavia lamentato la soppressione del Fondo per la riqualificazione e il potenziamento delle attività commerciali di vicinato nei centri storici dei comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, originariamente prevista. E hanno ribadito la necessità di differenziare i centri maggiori e i comuni minori, prevedendo incentivi e sistemi di premialità per chi esercita attività economiche nelle zone a rischio desertificazione ed incentivi sia per attivare sportelli di supporto all'imprenditorialità diffusa, sia per il recupero di immobili da destinare ad attività.

— © Riproduzione riservata —

Veneto, rifinanziata legge per lo sviluppo degli enti

Rifinanziata con 250 mila euro annui la legge regionale veneta per lo sviluppo dei comuni montani svantaggiati. Ne danno notizia la presidente nazionale Anpci, Franca Biglio e il sindaco di Seren del Grappa (BL) e presidente Anpci Veneto, Dario Scopel che hanno incontrato l'assessore regionale agli enti locali Marco Zecchinato.

La legge prevede contributi destinati alle spese di gestione e funzionamento dei servizi essenziali, tra cui servizi sociali, trasporto scolastico, manutenzione della viabilità e sgombero neve. "Inizialmente", ricorda Scopel, "la legge disponeva di una dotazione annuale pari a 250 mila euro, successivamente ridotta a 150 mila. Grazie anche all'attività portata avanti dalla nostra associazione e dall'impegno di numerosi amministratori dei piccoli comuni, la regione ha ora convenuto di riportare il plafond a 250 mila euro annui. Si tratta di un risultato che ci dà sicuramente soddisfazione e che rappresenta un segnale positivo di attenzione verso le amministrazioni più fragili". Secondo Scopel, tuttavia, ulteriori interventi risultano necessari a cominciare dall'attivazione di un bando specifico dedicato alle spese di investimento per i comuni svantaggiati.

— © Riproduzione riservata —



Un momento dell'incontro

Per i soci ANPCI Servizi Gratuiti e riduzione quota associativa



Pagina a cura



Associazione Nazionale Piccoli Comuni d'Italia