

## Osservazioni alla Proposta di legge regionale sul Piano Casa

PLR n. 79 dell'8 ottobre 2010, d'iniziativa della Giunta regionale del Lazio

Testo consegnato in occasione dell'audizione presso la Commissione Urbanistica e Casa del Consiglio regionale del Lazio; Roma, 11 novembre 2010

### OSSERVAZIONI GENERALI

---

A carattere introduttivo, occorre evidenziare che l'impostazione della LR 21/2009, con un approccio considerato dall'INU condivisibile, era quella di ricondurre le possibilità derogatorie offerte dall'accordo Stato-regioni del 30 aprile 2009 all'interno del governo consapevole degli effetti territoriali da parte dei comuni, attraverso le proprie competenze urbanistiche e di governo delle trasformazioni del territorio.

La proposta di Legge parte dal presupposto della inefficacia del testo in vigore. Occorre sottolineare che di fatto il cosiddetto piano casa, o meglio l'Accordo Stato-Regioni per il varo di Misure straordinarie per il sostegno alla crisi economica, è stato un flop in tutte le Regioni anche in quelle in cui la legge regionale varata contiene disposizioni più ampie rispetto a quelle della Regione Lazio.

Va sottolineato che i contenuti dell'Accordo precostituiscono la possibilità di introdurre attraverso leggi regionali, alcune limitate deroghe alle disposizioni nazionali (DPR 380/2001 Testo unico per l'edilizia); al di fuori delle quali si incorre nella determinazione di introdurre misure non legittime sotto il profilo della costituzionalità per la difformità con i provvedimenti statali a cui compete il compito di dettare le norme quadro a cui riferirsi. Tale circostanza non crea certo i presupposti di certezza amministrativa che rende i singoli cittadini, le famiglie e gli operatori nella tranquillità operativa necessaria.

Oggi il provvedimento in oggetto, con l'obiettivo dichiarato di accelerare e semplificare i procedimenti attuativi, di fatto colpisce alcuni dei nodi fondamentali del sistema di strumenti pubblici per il governo del territorio, in vari modi: sganciando importanti trasformazioni fisiche e funzionali (art. 3 ter, art. 4) dagli strumenti di pianificazione urbanistica; abrogando i regimi di salvaguardia per gli strumenti urbanistici relativi a zone interessate dagli interventi in oggetto (art. 3 c. 2, art. 3 ter c. 1, art. 4 c. 1); sino a giungere al paradosso di rubricare come "misure per il settore edilizio" l'istituzione di Programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale (Capo II bis).

Il testo della proposta di legge nella prima parte di attuazione dell'Accordo, si distingue per le seguenti principali strategie, oltre alla estensione delle disposizioni vigenti:

1. sottrarre ai Comuni il ruolo di artefice e decisore delle strategie urbane;
2. evitare, attraverso la monetizzazione degli standard urbanistici (verde, parcheggi servizi pubblici), possibili limitazioni agli interventi edilizi previsti in deroga nelle parti più esposte (periferie e insediamenti diffusi) della città costruita con un danno gravissimo ai già precari equilibri esistenti in termini di sussistenza di tali dotazioni pubbliche e delle urbanizzazioni primarie (fogne, viabilità, reti di vario tipo) e quindi di sussistenza di una qualità minima prevista dalle disposizioni di legge e non compresa nell'Accordo. Incidendo direttamente sulla previsione insediativa programmata dagli strumenti urbanistici in vigore e addirittura adottati.
3. ribadire il riferimento agli oneri concessori (concepiti per le aree di espansione) prendendoli a base delle monetizzazioni, sapendo già che tali entrate sono, anche se aumentate percentualmente del tutto insufficienti per far fronte ai costi che la città esistente deve pagare per dare i servizi ai nuovi insediati. All'eventuale capitolo in entrata che accoglie le monetizzazioni non corrisponde alcuna previsione realistica di realizzazione dei servizi

pubblici. Il privato costruisce subito, al Comune resta il compito, senza risorse sufficienti e senza strumenti adeguati, di provvedere ai necessari servizi.

In vari punti del provvedimento si fa riferimento alla "edificazione esistente o prevista", dando a quella prevista la medesima solidità riconosciuta a quella esistente. Si tratta di un passaggio foriero di contenzioso amministrativo, e potenzialmente utilizzabile per ogni tipo di forzatura. Si ravvedono inoltre profili di illegittimità costituzionale. L'inerenza dell'edificabilità alla proprietà riguarda infatti la trasformabilità teorica del bene immobile, e non lo specifico indice edificatorio, che il piano assegna sulla base di circostanziate valutazioni di contesto e di dotazioni minime di aree pubbliche e di infrastrutturazioni.

## OSSERVAZIONI DI MERITO

---

### Capo I - Capo II

ARTICOLO 1 - art.1 pdl - (oggetto e finalità)

Articolo 1\*\*

La legge sopprime i riferimenti alle tutele delle zone agricole aprendo la possibilità di applicare i benefici di legge anche in queste aree.

ARTICOLO 2 - art.2 pdl - (Ambito di applicazione)

Comma 2 lettera a) \*\*\*

Per l'individuazione dei centri storici si escludono i riferimenti ai PRG comunali e si indica come unico riferimento il Piano Paesaggistico Regionale PTPR adottato, di tale modifica beneficia esclusivamente il Comune di Roma che nel vigente PRG (approvato nel 2008) indica come "centro storico" la cosiddetta "città storica" comprendendo in tale ambito anche estese parti della città fuori della cinta muraria (Quartieri: Garbatella, città giardino a Monte Sacro, Mazzini, Trieste, EUR, Piazza Bologna, Monte Verde, ed altre parti della città costruite prevalentemente fra le due guerre mondiali);

Comma 2 lettera b) \*\*\* - del testo vigente

E' stato soppressa la lettera che escludeva dai benefici di legge i casali storici e i complessi rurali costruiti prima del 1930 ricadenti nelle zone agricole dei PRG.

Comma 2 lettera c) \*\*\* - lettera d) del testo vigente

La modifica ammette nelle Aree protette la possibilità di usufruire dei benefici di deroga della legge nelle zone D dei piani di assetto indipendentemente dal fatto che gli stessi piani ammettano la deroga stessa cosa per le zone B delle norme di salvaguardia delle leggi istitutive dei Parchi.

Comma 2 lettera e) \*\*\* - del testo vigente

Con l'abrogazione di questo comma si ammette la deroga prevista dalla legge nelle fasce costiere (300 mt), sulle coste dei laghi (300 mt), lungo i corsi d'acqua (150 mt dx e sx), tutte aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Comma 2\*\* del testo vigente

Viene abrogata la limitazione degli interventi nelle zone agricole nel testo in vigore limitata ai coltivatori e loro eredi

Comma 3 \*\*\*

Il comma, aggiunto, consente di usufruire della deroga di legge nelle aree con vincolo paesaggistico ignorando la conformità con il Piano paesaggistico regionale e ammettendo l'intervento solo sulla base della compatibilità con il PTPR, cioè a discrezione delle amministrazioni preposte alla tutela (norma illegittima) contrasta con l'art.146 del DLgvo 42/2004.

## ARTICOLO 3 - art.3 pdl - (interventi di ampliamento degli edifici)

### Comma 1 \*\*\*

Si derogano anche i piani adottati trasgredendo alle disposizioni nazionali, non oggetto dell'intesa Stato-Regioni, sul regime di salvaguardia esercitata dai medesimi (legge 1902/1952).

### Comma 1 lettera a) \*\*

Viene eliminata la soglia dei 1000 mc stabilita in sede di intesa Stato-Regioni ciò comporta che la deroga verrà applicata in quota parte anche su edifici di cubatura superiore (Ex. In un condominio o in un edificio di case a schiera - adiacenti).

Qualsiasi edificio residenziale esistente può essere ampliato di 200 mc o di 62,5 mq in deroga al PRG vigente o adottato.

### Comma 1 lettera b) \*\*\*

Si aumenta sino al 20% l'ampliamento per TUTTI gli edifici non residenziali (attualmente 10%), comunque destinati (nel testo vigente solo per artigiani e piccola industria ed esercizi commerciali di vicinato) ed inoltre non si stabilisce nessuna soglia dimensionale dell'edificio esistente (1000 mq nel Testo vigente).

Qualsiasi edificio non residenziale esistente può essere ampliato di 200 mq (900 mc - h. 4,5 mt) in deroga al PRG vigente o adottato.

### Comma 1 lettera c) \*\*\*

Si introduce la possibilità di sommare i benefici in caso di edifici a destinazione mista, poiché non è definita una soglia dimensionale per gli edifici ammessi alla deroga lett. a) e b), di fatto ogni edificio esistente a destinazione mista superiore a 1000 mc di residenziale e a 2000 mq di non residenziale, aumenta di 62,5 mq a cui si sommano ulteriori 200 mq di non residenziali per un totale di 262 mq.

Qualsiasi edificio esistente nella Regione Lazio a destinazione mista può essere ampliato di circa 1100 mc in deroga ai PRG vigenti o adottati.

### Comma 2 \*\*\* - comma nuovo

Viene introdotta la possibilità di derogare gli strumenti vigenti per le pertinenze che non comportano volume o superfici utili. Ora la definizione di pertinenza è contenuta solo nell'art. 817 del Codice Civile RD 262/1942, per il quale riguarda "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa", cioè la pertinenza è un bene strumentale posto in un durevole rapporto di subordinazione con altro (principale) preesistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso, in modo tale che l'uno sia posto a servizio durevole o ad ornamento dell'altro." In concreto nella stragrande maggioranza dei casi, sotto il profilo urbanistico viene disciplinata solo dagli strumenti urbanistici comunali che in questo caso sono derogabili, in quanto il DPR 380/2001 si limita a richiamare le pertinenze solo per stabilire con quale titolo edilizio vengono rilasciate.

Conseguentemente la norma proposta non dà certezza giuridica né ai progettisti né ai proprietari, di fatto, un via libera senza rete a: piscine di ogni ordine e grado, tettoie di varia natura, pergolati gazebo e strutture murarie libere sui lati, balconi, terrazze, per non parlare delle pertinenze considerate tali dai PRG o quelle interrato (costituiscono o no volume o superficie utile?). E i cambi di destinazione di uso edilizio o urbanistico?

Va infine sottolineato che nel PRG del Comune di Roma le NTA all'articolo 4 "Grandezze edilizie" escludono dal calcolo volumetrico e dal calcolo della superficie utile - SUL - alcune importanti locali e spazi riconducibili di fatto alle pertinenze degli edifici (esempio: locali completamente interrati o emergenti per 80 cm. fuori terra, logge, porticati coperti a piano terra, parcheggi privati anche fuori terra, sottotetti, etc. limitandone però le quantità che con la presente norma si potrebbero derogare senza alcun limite.

### Comma 3 - comma 2 del testo vigente lettera a)\*

Viene ammessa la possibilità di ampliare oltre che in aderenza sui lati dell'edificio anche in verticale, cioè su piani diversi da quello di terra, o utilizzando e racchiudendo parti esistenti (Ex. Un portico ,un terrazzo, una loggia, etc.).

Comma 3 - comma 2 del testo vigente  
lettera b)\*\*\*

Si ammette la sopraelevazione. Si pensi alle aree centrali di Roma ricadenti nella Città storica prevista dal PRG.

Comma 4 \*\*\* - comma 3 del testo vigente

Si elimina l'obbligo di "adeguamento" (intervento sistematico) sismico dell'intero edificio oggetto delle deroghe e si introduce in alternativa l'obbligo di "miglioramento" (intervento leggero puntuale).

Tale abrogazione è effettuata senza peraltro esplicitare il riferimento alle definizioni e modalità previste dal DM 14 gennaio 2008 (norme tecniche per la costruzione) - richiamato in altre parti - che pure disciplina tale modalità al punto 8 "costruzioni esistenti", in particolare il punto 8.4.2 disciplina gli interventi di miglioramento prescrivendo comunque che il progetto e la valutazione di sicurezza debba essere estesa all'intero edificio per garantire maggiore sicurezza agli interventi progettati sull'esistente.  
(vedi allegato)

Comma 6\*\* - comma 5 del testo vigente

Disapplicazione di una norma nazionale quindi illegittima

Inserendo la esclusione per superfici inferiori a 20 mq. viene di fatto in gran parte disapplicata (almeno per tutti gli interventi residenziali) la norma vigente in quanto l'art.41 sexies della L.1150/1942, poi modificato dalla L765/1967 e dalla L. 122/1989, prevede che per le nuove costruzioni si debba riservare spazi a parcheggi di 1 mq per ogni 10 mc di costruzioni in aggiunta a quelli del DM 1444/1968.

Infatti tutti gli edifici con destinazione residenziale beneficiano con la deroga del massimo consentito di 200 mc che è pari appunto a 20 mq di parcheggi.

Comma 7\*\* - comma 6 del testo vigente

Nel caso della possibilità di "monetizzazione" degli oneri concessori, prevista per il solo ampliamento anche nel testo in vigore, si elimina il riferimento al "valore delle opere stesse" e si introduce confermandolo solo un contributo straordinario pari al 50% degli oneri concessori; inoltre si destinano tali risorse oltre ai servizi, come nell'attuale testo, anche alle infrastrutture.

ARTICOLO 3 BIS - art.4 pdl - (incentivi per l'adeguamento antisismico degli edifici esistenti)

Articolo 3 bis\*\* - nuovo articolo

L'articolo introduce dei meccanismi premiali per favorire l'adeguamento sismico

Fino al 35% nelle zone sismiche 1,2a e 2b

Fino al 25% nelle zone sismiche 3a e 3b.

Nel testo in vigore i benefici fino al 35% erano limitati alle zone sismiche 1 e 2a.(art 3 co.3).

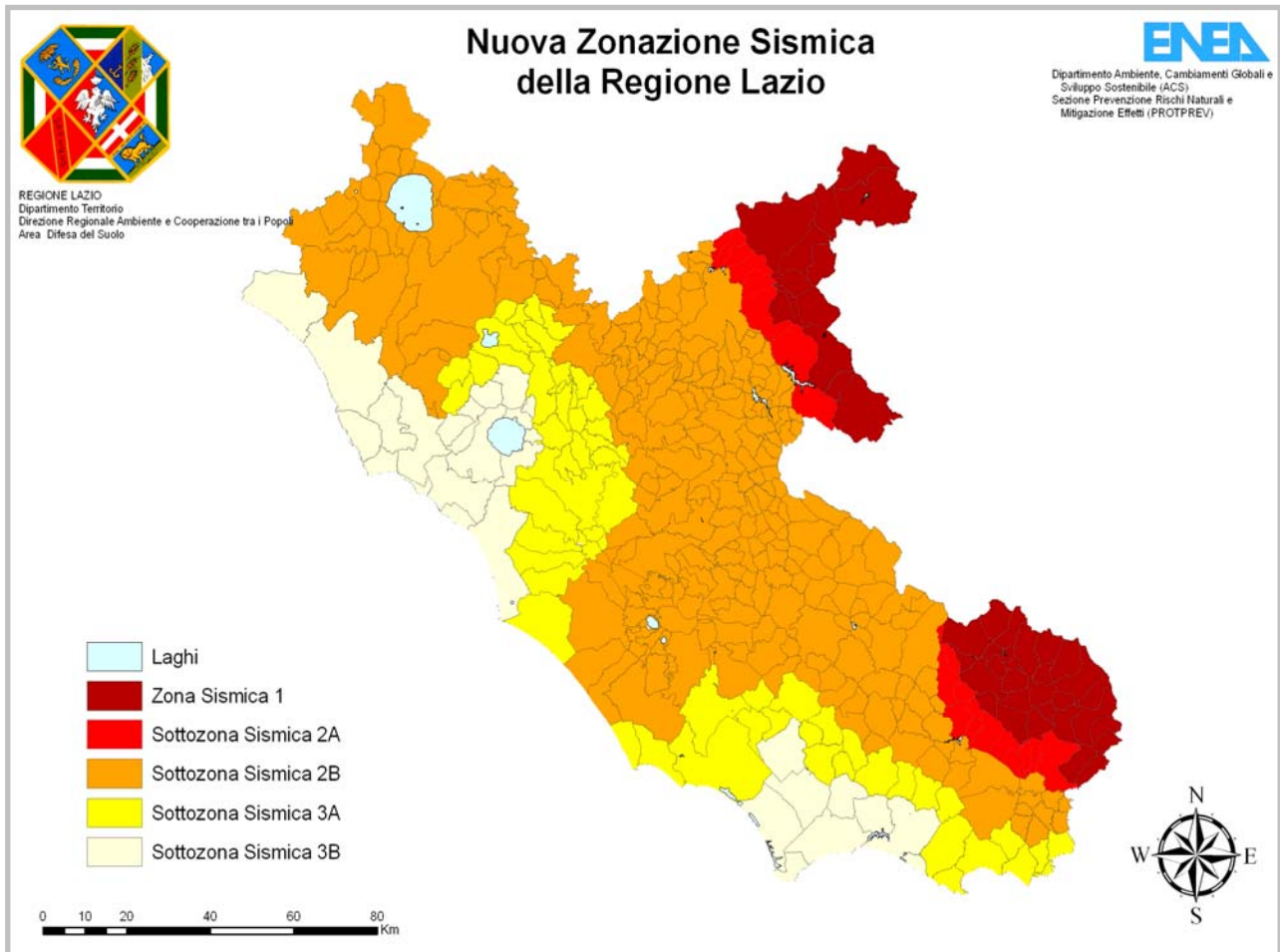
In pratica come risulta dalla carta della zonazione sismica (allegato alla DGR 387/2009) in caso di adeguamento sismico dell'intero edificio si prefigura un incremento generalizzato dei benefici di deroga con un ulteriore aumento del 15% e del 5% in tutte gli ambiti della Regione.

Nelle zone sismiche 1,2a e 2b gli aumenti massimi passano per il:

residenziale	100 mq	320 mc	(h 3,20 mt)
non residenziale	350 mq	1.575 mc	(h.4,50 mt)
misto	450 mq	1.895 mc	

Nelle zone sismiche 3a e 3b gli aumenti massimi passano per il:

residenziale	75 mq	240 mc	(h 3,20 mt)
non residenziale	250 mq	1.125 mc	(h.4,50 mt)
misto	325 mq	1.365 mc	



- allegato alla DGR 387/2009

ARTICOLO 3 TER - art.4 pdl - (interventi finalizzati al cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale)

Articolo 3 ter\*\*\* - nuovo articolo

L'articolo nuovo riguarda la possibilità di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con aumento del 30% d. tutti gli edifici non residenziali fino a 20.000 mq (due ettari di pavimento!) di superficie utile (SU) la cui trasformazione nel testo in vigore è demandata a "piani integrati per il riordino urbano e delle periferie" (art.8) da effettuarsi anche in variante al PRG.

Il tutto con il solo permesso di costruire.

La dettagliata costruzione della norma urbanistica sembra confezionata su misura per esigenze particolari con il solo fine:

- a) di evitare un piano attuativo in variante e quindi il Consiglio Comunale ed il relativo procedimento urbanistico (art. 4 della Legge regionale 36 del 1987)
- b) di monetizzare le urbanizzazioni primarie (strade fognarie, viabilità reti, etc.) secondarie (verde, scuole, parcheggi, servizi pubblici).

Tale proposta di deroga agli strumenti urbanistici risulta in contrasto con la natura edilizia delle deroghe ammesse dall'accordo Stato-Regioni, si configura infatti come un singolo progetto edilizio, al contrario si tratta non di una deroga edilizia bensì di una variante urbanistica a tutti gli effetti; la cui soglia massima (edifici da 20.000 mq di Superficie utile), come risulta dalla simulazione sotto riportata, comporterebbe per ogni singolo intervento "edilizio" l'insediamento di circa 600 nuovi abitanti (nella soglia massima) senza alcuna verifica di natura urbanistica e senza la garanzia del rispetto degli standard urbanistici minimi inderogabili con gravi danni urbanistici per le nostre città e soprattutto per i cittadini che vi abitano.

Simulazione sui parametri massimi.

Edificio non residenziale di 20.000 mq di S.U. a cui aggiungere un bonus del 30% (6.000 mq) totale intervento di 26.000 mq di S.U. (pari a circa 100.000 mc).

Il 75% dell'esistente (non dell'intero intervento quindi di fatto dei 20.000 pari a 15.000 mq di SUL (48.000 mc più le pertinenze in deroga!) da destinare alla residenza che divisi per 25mq ad abitante corrisponde a 600 nuovi abitanti.

La rimanente parte degli 11.000 mq (49.500 mc più le pertinenze in deroga!) risulterebbe non residenziale

Il 30% pari a 7.800 mq della SUL dell'intervento (26.000 mq) risulterebbe destinata alla locazione per 20 anni.

Nella modifica le opere di urbanizzazione sono monetizzabili per un valore pari al 50% per comuni fino a 10.000 abitanti e del 100% per gli altri.

Ancora per gli edifici non residenziali inferiori a 500 mq o un edificio in un comune inferiore a 50.000 abitanti (nel Lazio circa 350) non è prevista la clausola di edifici in locazione!

#### ARTICOLO 4 - art.5 pdl - (Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione)

##### Comma 1\*\*

Si amplia la possibilità di intervento nelle zone C dei PRG di cui al DM 1444/1968 per gli edifici con meno di 20 anni,

si escludono le zone E (nel testo in vigore erano ammessi in zona E con i limiti prescritti - esclusione per edifici antecedenti il 1939 ammesso per coltivatori ed eredi),

Viene inoltre eliminato il limite per le altezze.

Norma vigente lett. a) residenziale fino al 75% aumento del 35% della volumetria

Si aggiungono le lettere

b) per edifici prevalentemente - senza dire cosa si intenda (50%?) - residenziale si prevede un ampliamento del 35% con una soglia massima di 350 (vale per edifici che sviluppano una superficie fino a 1000mq)

c) Per edifici plurifamiliari in stato di degrado (anche qui con ampi margini discrezionali interpretativi) si prevede un incremento del 60% che deroga i contenuti dell'Accordo.

#### Articolo 4

##### Comma 3\*\*

Si modifica in riduzione la densità delle alberature di progetto.

##### Comma 5\*\*\*

Si ammette la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e primaria

#### ARTICOLO 5 - art.6 pdl - (interventi di recupero degli edifici esistenti)

##### Comma 1\*\*

Viene aggiunto la lettera c) che consente la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli impianti sportivi

##### Comma 1\*\*\*

Si ammette la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e primaria

#### ARTICOLO 6 - art.7 pdl - (Titoli abilitativi e termine di presentazione delle domande)

##### Comma 2\*\*\*

Si introduce il comma che disciplina il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi articoli 3ter e 4 attraverso il permesso di costruire, salvo edifici fino a 500 mq interni a piani di recupero prevedendo una conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri sul progetto edilizio.

##### Comma 3\*

Si obbligano i tecnici progettisti ad attestare l'ultimazione dei lavori e della formazione del titolo edilizio in sanatoria.

Manca l'attestazione sulla legittimità della realizzazione esistente.

Comma 4\*\*\*

Il termine di vigenza delle disposizioni sui benefici e deroghe è esteso fino al 31 dicembre 2013, nel testo in vigore è per dicembre 2011.

## Capo II - bis Ulteriori misure per il settore edilizio

Il Capo interviene sui Programmi integrati previsti dalla LR 21/2009, riunificando i PII per il ripristino ambientale e quelli per il riordino urbano e delle periferie. Se tale riunificazione appare positiva, semplificando il quadro e dotando i comuni di un unico strumento d'intervento utilizzabile nei diversi contesti e per una maggiore varietà di finalità, appaiono invece criticabili altri aspetti.

All'art. 7 comma 3 lett. b) viene prevista la traslabilità delle volumetrie previste dalla pianificazione comunale in caso di vincoli sopravvenuti a seguito dell'adozione del PTPR. Si tratta di una norma confusa e pericolosa: perché non si capisce se si riferisce alla pianificazione comunale vigente o a quella adottata; perché si riferisce ai vincoli sopravvenuti in adozione del PTPR anche se poi in sede di risposta alle osservazioni i vincoli possono essere caduti; perché non considera l'estrema delicatezza delle previsioni urbanistiche in itinere, le quali pur colpite dai vincoli del PTPR siano poi modificate in sede di approvazione del PUCG; perché non prevede l'istituzione di un registro delle capacità edificatorie in trasferimento, indispensabile in tali casi e già del resto praticato in altre regioni;

Nella medesima lettera b) ...

Al comma 5 la dizione vigente (I comuni individuano) viene modificata nella ambigua (i comuni possono individuare), che non impegna gli enti locali alla guida delle trasformazioni insediative.

Il medesimo comma esclude dall'applicabilità dei programmi integrati gli insediamenti urbani storici "come individuati dal PTPR"; una tale dizione rende possibili programmi integrati di demolizione e ricostruzione in tutta quella ampia parte della città storica di Roma, così individuata dal nuovo PRG, che non è stata coperta dall'individuazione del PTPR. Ad esempio Garbatella, Monteverde Vecchio, Borgo Pio, Prati-Mazzini, Flaminio, Salario, Nomentano, Monsesacro vecchio, Piazza Bologna, Appio, EUR, Ostia storica. Una rilevante acquisizione storico-disciplinare operata dal nuovo piano di Roma viene così messa in discussione, per consentire interventi che possono potenzialmente stravolgere alcuni rilevanti elementi identitari dell'impianto urbano della città di Roma.

Al comma 8 si prevede che per la delocalizzazione degli edifici interni alle fasce di rispetto delle coste marine possa essere previsto un incremento del 100% delle volumetrie esistenti. Coordinando questa disposizione con il punto surrichiamato, relativo alla città storica, sarebbe teoricamente possibile demolire l'intera fascia di Ostia centro edificata entro i 300 metri dalla costa, per ricostruirla raddoppiata a poca distanza. Una ipotesi che mette a rischio rilevanti opere d'architettura e l'immagine stessa del quartiere, e che minaccia di produrre incrementi insediativi insostenibili per una zona ambientalmente fragile e complessa come la zona litoranea del Comune di Roma. Si segnala la paradossalità che tali interventi siano qualificati come "misure per il settore edilizio".

Sempre in merito alla gestione dei PII il provvedimento in oggetto all'art. 20 va anche a modificare la LR 22/1997, in particolare sopprimendo all'art. 2 c. 4 la riserva a destinazioni pubbliche (urbanizzazioni, standard) per le zone adiacenti agli ambiti degradati da recuperare. In tal modo viene consentito alla generalità dei PII di poter invadere con previsioni insediative ambiti attualmente agricoli, snaturando peraltro la originaria vocazione dei PII ai sensi dell'art. 16 della L. 179 del 1992, che li destina alla riqualificazione di ambiti urbani degradati (Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale ...)

### Capo III

Art.12 Al comma 1 si dichiara di essere "in attesa della disciplina organica in materia di edilizia residenziale sociale", ma se questo era comprensibile nel testo oggi in vigore, approvata nell'agosto del 2009, non lo oggi e sembra solo una giustificazione per un mancato intervento regionale. La materia infatti è tutta di competenza regionale. Non si sa di chi si è "in attesa". Sono passati già sedici mesi.

Ancora di più sembra un termine assai breve quello indicato al comma 5, che prevede l'adozione da parte della Regione dello strumento fondamentale, il regolamento che dovrà disciplinare l'intera materia, in 90 giorni. Teniamo presente che la attuale legislazione regionale non permette la corretta gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che, solo a Roma conta più di 50.000 alloggi dell'ATER senza considerare quelli di proprietà del Comune di Roma. La disponibilità degli alloggi per il pubblico oggi non esiste, ed il rapporto tra entrate da canoni e spese di gestione non consente neppure di far fronte alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Patrimonio allo sperpero e mancanza di disponibilità di alloggi oggi più che mai necessari per le famiglie più bisognose. Questa "piccola" riforma dovrebbe essere prefigurata e ricompresa nel "piano casa". Avremmo, con un programma pluriennale adeguato, solo a Roma e considerando solo gli alloggi ATER, una disponibilità di circa 1000 ( 2% della dotazione patrimoniale) alloggi l'anno per chi ne ha bisogno.

Il lavoro di preparazione del regolamento, con le necessarie consultazioni va avviato subito ed in parallelo, in modo che la legge possa avere nei tempi previsti il vero strumento che ne sostanzia la attuazione.

Nell'art. 15 ai commi 5bis e 6 si affrontano i veri aspetti di programmazione finanziaria per la edilizia sovvenzionata. Ma in quale misura i provvedimenti rispondono alla domanda reale di sovvenzionata nella regione? 65 milioni all'anno corrispondono oggi a circa 500 alloggi l'anno a regime. Esiste la disponibilità finanziaria per avviare fin d'ora un programma per realizzare per lo meno questa quantità, per quanto assai ridotta per l'intera regione? A quanto ammonta il gettito della parte della tassa automobilistica di cui al comma 6? Quanti alloggi l'anno?

C'è ancora forse il tempo per chiarire questi aspetti che sono gli unici riguardanti l'intervento pubblico diretto, che non ha necessità di rapporti con i privati, ma ha bisogno solo di garanzie sulla disponibilità delle risorse pubbliche (come dichiarate) e delle strutture per operare.

All'art.18 comma 5 come modificato si ribadisce, in modo del tutto aleatorio, ed al di là della divarsa interpretazione sulle quantità, che tra le aree fondiarie (pubbliche e cedute gratuitamente (v. comma 1) una quota non meglio identificata va riservata per gli interventi di edilizia sovvenzionata. Ma se non c'è una programmazione regionale per la sovvenzionata garantita da risorse e ripartita sui territori secondo la reale domanda la norma sembra solo una vaga petizione di principio.

Le aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (privata) ci saranno, potranno essere realizzati i programmi proposti dai privati, programmi anche incentivabili (v.comma 7), ma la sovvenzionata ancora no.

L'Art.18 bis al comma 1 si dice che "in sede di prima applicazione della presente legge" i comuni possono reperire aree ..... attraverso bandi di evidenza pubblica. Ed in sede di seconda e terza applicazione? Sono obbligati i comuni più popolosi e con tensione abitativa.

Non si introduce alcun criterio urbanistico né alcuna limitazione per il reperimento delle aree.

Non limiti per l'uso di aree protette o zone agricole né distanze dalle infrastrutture o dal trasporto pubblico. Si dice solo (ancorché non esplicitamente) che i piani (perché piani attuativi saranno), saranno in variante rispetto alla pianificazione generale e potranno essere approvati dai Consigli Comunali con la procedura del silenzio assenso dopo 120 giorni dall'invio all'Ente sovraordinato(Regione o Provincia?) (L.36/87 art.4). Una sorta di collazione di proposte private senza inquadramento nelle regole generali.

Per certi versi sembra una sorta di copertura a posteriori di procedure simili già avviate, in particolare del bando per il reperimento delle aree di riserva del Comune di Roma.



Quanto alla spartizione a priori 70% dell'edificabilità al pubblico e 30% ai privati, non è basata su alcun criterio. Infatti non si dice che la stessa proporzione va considerata anche per le aree, né si può prescindere dall'indice di edificabilità previsto per le diverse situazioni in relazione ai contesti urbani circostanti. E' compatibile poi il 30% con i valori di mercato in partenza delle aree e con i valori finali dopo la attribuzione delle nuove edificabilità?

Art.25 E' lodevole il tentativo di chiudere le vecchie pratiche del condono edilizio. Stiamo tuttavia parlando ancora di sanatoria edilizia, e non di recupero urbanistico. Ai fini del recupero urbanistico si danno solo dei nuovi termini ai comuni (potranno o vorranno rispettarli?) per le perimetrazioni ai sensi della L.28/80. Ben poco. L'esperienza romana delle zone "O" ha dimostrato che il recupero è consistito nella legalizzazione una e nel consentire il completamento. Un enorme incremento dei valori delle aree e degli edifici che è stato tutto a carico del pubblico. I privati stanno ancora completando le loro edificazioni private, mentre il completamento delle opere di urbanizzazione è al palo da almeno 20 anni per mancanza di risorse pubbliche. Si deve dire chi paga il recupero urbanistico. Quale quota a carico pubblico e quale a carico dei consorzi privati. Ad oggi tutte le spese al pubblico e tutte le valorizzazioni agli ex abusivi. Cerchiamo di imparare dai disastri del passato.