

segue da p. 10

**La storia insegna che, sistematicamente, l'uso indiscriminato del territorio è costato caro alle casse dello Stato.**

**MANTENERE E RAFFORZARE IL RISPETTO DEI VINCOLI EDILIZI**

Il quadro sempre più complesso impone equilibrio tra fare e conservare, un processo che richiede attenzione e ponderatezza, risorse rare in una fase di crisi generale e di grande emergenza.

Sappiamo tutti che il principio premiale in termini di cubatura, sbandierato dal piano casa, è un modello già diffuso da tempo, al quale le Regioni hanno fatto ricorso con proprie leggi. Nella nostra Regione sono un esempio la LR 38/99 – capo II “Edificazione in zona agricola”, la LR 06/2008 – capo IV “Incentivazione e promozione della sostenibilità degli interventi di bioedilizia”, ed infine la LR 13/2009 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti. Ragioni per cui non scandalizza l'incremento di cubatura del 20% dei fabbricati esistenti, mentre causa apprensione il metodo che va ad incidere sulla cultura dei cittadini.

Un metodo che compie una dissacrazione del bene cubatura, intoccabile sin dal 1942 anno della prima legge urbanistica, la n. 1150, la violazio-

ne della quale viene punita tuttora con pesanti sanzioni pecuniarie, la perdita del bene, misure restrittive che colpiscono la persona, il tutto nell'interesse della collettività. La gestione della cubatura, e degli standard indissolubilmente ad essa connessi, attraverso la pianificazione territoriale, è stata sempre accompagnata da conflitti e notevoli contenziosi che hanno visto protagonisti associazioni, cittadini ed Enti locali, di conseguenza chi si è formato in un clima di rigore e rispetto delle regole, non trova motivazioni per accettare l'improvvisa *new edilizia*, priva di analisi.

È opportuno, e direi doveroso, riflettere sulla opportunità di demolire la cultura del rispetto delle regole edilizie, peral-

**Siamo sempre nell'ambito del perenne conflitto tra liberismo incondizionato e pianificazione ordinata con il dovuto controllo del territorio.**

**Il quadro sempre più complesso impone equilibrio tra fare e conservare.**

tro ancora non condivise completamente, che per oltre mezzo secolo non hanno consentito di derogare dai parametri, né dall'obbligo degli standard e non hanno permesso interventi oltre la conservazione nei centri storici, motivando l'annullamento delle regole edilizie quale contributo alla soluzione della crisi economica planetaria.

In un Paese in cui l'atteggiamento di molti cittadini, di fronte alla necessità di rispetto dei vincoli edilizi, oppone la proprietà del bene e quindi la indisponibilità a qualsiasi condizionamento, trova terreno facile il metodo improvvisato che autorizza in modo indiscriminato la modifica della cubatura. Il tutto in barba ai criteri di pianificazione e agli standard, senza pensare alle conseguenze sul territorio, in nome di un breve ed illusorio dinamismo economico.

La storia insegna che, sistematicamente, l'uso indiscriminato del territorio è costato caro alle casse dello Stato, in termini di infrastrutture per il recupero di interi nuclei sorti abusivamente senza le dovute urbanizzazioni.

Siamo sempre nell'ambito del perenne conflitto tra liberi-

**È importante che le riforme siano fatte nel rispetto della Storia.**

smo incondizionato e pianificazione ordinata con il dovuto controllo del territorio.

#### RIFORMARE NEL RISPETTO DELLA STORIA

È del tutto evidente che, dopo oltre 50 anni, è necessario rendere la normativa edilizia più attinente all'epoca che viviamo, anche in funzione dell'inscindibile legame con le leggi ambientali e paesaggistiche che porta verso la più ampia articolazione del "governo del territorio".

Temiamo le affermazioni che rinveniamo nell'ambito del dibattito circa la necessità di abbandono degli antichi "idola" dell'urbanistica di tradizione (piani iperprescrittivi, espropriazioni e vincoli diffusi, zoning e rigidi standard) a vantaggio di una governance basata sulla "negoiazione" e "compensazione". Provvedimenti che hanno coniato il termine di "urbanistica concertata" all'inizio degli anni '90, in coincidenza di un'altra congiuntura negativa, alla quale, sistematicamente, è corrisposta la maggiore debolezza degli Enti. I dati rilevati sulle grandi città, consentono un primo bilancio da cui emerge che il tipo di ap-

proccio, anche se motivato da nobili principi per il rilancio dell'economia, è stato uno strumento ideale in mano ai "predatori" del territorio. Il risultato: interi quartieri sorti a tempo di record in ambiti agricoli con grossi problemi di urbanizzazione, che sono restati sulle spalle degli abitanti e del Comune.

Il piano casa non può non fare tesoro della storia, anche molto recente, compiendo scelte che hanno connotati di reazione e non di una azione che presuppone prima una analisi, la individuazione delle debolezze e quindi una risposta mirata.

Abbiamo da esprimere molte riserve sul documento di indirizzi sottoscritto nella Conferenza Stato-Regioni, perché avremmo voluto vedere rafforzati gli aspetti qualificanti del provvedimento: qualità

**Avremmo voluto vedere il sostegno a obiettivi, quali la sicurezza e l'efficienza energetica.**



energetica, semplificazione dei procedimenti, perequazione e sussidiarietà, rispetto agli ampliamenti di cubatura.

Avremmo voluto, sull'esempio della Francia e del suo "*Grenelle environnement*" che prevede "*l'eco prestito a tasso zero*" della durata di 10-15 anni, vedere il sostegno ad iniziative tese a realizzare obiettivi di assoluta priorità, che sono la sicurezza e l'efficienza energetica e la riduzione dei consumi energetici negli edifici, con i conseguenti benefici in termini di vivibilità e di miglioramento della qualità della vita.

Al contrario assistiamo a una carrellata sulle leggi regionali approvate, o in corso di approvazione da parte dei rispettivi Consigli, che evidenzia come la priorità sia assegnata alla prospettiva degli aumenti di cubatura, spinti addirittura fino al 40% (Veneto, Basilicata) poco meno del 35% (Friuli, Toscana).

L'entità di tali aumenti viene motivata da ragioni, tutte condivisibili in teoria, quali: mi-

## **È necessario evitare di intervenire sul territorio con una legislazione che rischia di compromettere il patrimonio dei centri storici.**

glioramento della qualità abitativa, sicurezza del patrimonio edilizio esistente, risparmio energetico. Nella realtà aumenti di tale consistenza rischiano di provocare effetti negativi sulle città che, evocando la metafora del “gigante dai piedi d’argilla”, rischiano il collasso delle infrastrutture, già inadeguate rispetto all’attuale domanda, a causa della maggiore sollecitazione che deriva dai previsti significativi aumenti di cubatura.

Gli esempi di cattiva qualità edilizia, ai quali corrisponde un degrado della qualità della vita, sono diffusi in particolare nelle grandi conurbazioni; prendiamo Roma, i popolosi quartieri di Corviale, della Magliana ecc. da anni invocano incisivi interventi di miglioramento che non consistono certamente in un sistema premiale di cubatura destinato ad amplificare i disagi esistenti.

Il nostro auspicio è di arrivare ad uno sviluppo misurato dei meccanismi, analoghi alla vigente legge regionale del Lazio 06/2008 – capo IV “Incentivazione e promozione degli interventi di bioedilizia”. Dare, cioè, la possibilità, nel caso di interventi caratterizzati da obiettivi

di efficienza energetica che prevedono abbattimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>, di usufruire di incrementi di cubatura commisurati ai valori innovativi del progetto, tali da migliorare le condizioni oggettive dello stesso, con il limite di non alterare il peso insediativo della zona in mancanza di standard.

La Regione Lazio dovrebbe insistere sulla via sperimentata in taluni ambiti, con soluzioni che prevedano una premialità di cubatura che permetta adeguamenti delle strutture e non lascino adito ad ipotesi speculative, inevitabilmente innescate da un bonus del 40% a causa degli elevati valori immobiliari.

È necessario evitare di intervenire sul territorio con una legislazione disorganica, più pericolosa, in termini di effetto, dell’urbanistica concertata

## **L’agire individuale indirizzato verso i problemi della collettività farà in modo di trasformare la crisi in opportunità economica e sociale.**

e che avrebbe come conseguenza l’esclusione totale della pianificazione. Una legislazione che rischia di compromettere il patrimonio dei centri storici, esempio di identità del nostro Paese, con provvedimenti locali eterogenei, tanto più che non tutte le Regioni, nell’adottare la legge, hanno posto come limite l’esclusione del centro storico.

È con l’agire individuale virtuoso, indirizzato verso i problemi della collettività, a cui tutti siamo chiamati, che sarà possibile superare il momento di grave difficoltà planetaria, facendo in modo di trasformare la crisi in opportunità economica e sociale. La praticità con la quale noi geometri quotidianamente siamo chiamati a dare risposte ai cittadini, ci porta ad affermare con convinzione, che le scorciatoie sono panacee di breve durata ed hanno l’unico effetto di posticipare e rendere i disagi ancora più dolorosi.

È stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 31 del 21 agosto la Legge Regionale 21/2009 dell’11 agosto scorso, recante “Misure straordinarie per il settore edilizio e interventi per l’edilizia residenziale sociale”.