



Vittorio Meddi

D'accordo sul rilancio dell'economia, ma non a danno del territorio. Analisi del Piano Casa e delle misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale nella Regione Lazio.

NO ALLA URBANISTICA COME "AMMORTIZZATORE SOCIALE"

In un Paese come il nostro, in cui le opere pubbliche vengono considerate maggiormente per la loro funzione di "ammortizzatore sociale" più che per l'apporto in termini di vivibilità del territorio a beneficio dei cittadini, che c'è di male se anche l'urbanistica, in tempi di crisi, prima ancora che per la buona pianificazione venga apprezzata per il contributo al rilancio dell'economia?

Assolutamente nulla, se non fosse per gli ultimi ¼ di secolo trascorsi nell'intento di formare una cultura collettiva sulla gestione del territorio, attraverso il primato del Piano.

Peraltro non è necessario essere economisti per intuire che essendo uno dei requisiti dell'*ammortizzatore sociale* la capacità di ripetersi nel tempo, e non avendo il territorio capacità riproduttiva, ne consegue che una norma indiscriminata di ampliamento dei volumi concorre al consumo di territorio.

L'urbanistica è materia complessa e non può essere ricon-

dotta ad un unico parametro numerico che esprime una percentuale, ragione per cui la gestione non può essere disgiunta dal concorso di diversi fattori.

Queste riflessioni inducono a ritenere il cosiddetto "*piano casa*", per la parte che riguarda i parametri edilizi, basato su presupposti deboli per la materia e privo delle necessarie analisi a supporto delle scelte.

Stato e Regioni in ossequio alla recente riforma costituzionale, che ha incluso l'edilizia tra le materie da disciplinare in concorrenza, hanno avuto un serrato confronto sull'argomento da cui è scaturita

È evidente che una norma indiscriminata di ampliamento dei volumi concorre al consumo di territorio.

**Il “piano casa”
è basato su
presupposti deboli
per la materia e
privo delle
necessarie analisi
a supporto delle
scelte.**



**L'urbanistica
è materia che ha
natura “politica” in
relazione agli effetti
diretti che le scelte
provocano sul
territorio e sui
cittadini.**

una intesa recante specifici indirizzi attuativi. Intesa che ha riservato ampia autonomia legislativa per le Regioni in riferimento a tipologie e ambiti di intervento. Le Regioni si sono impegnate ad approvare entro e non oltre 90 giorni le proprie leggi.

È facile intuire che il dibattito Stato-Regioni è durato circa un anno a causa del diverso modo di pensare l'urbanistica, materia che per definizione ha natura “politica” in relazione agli effetti diretti che le scelte provocano sul territorio e sui cittadini. Vale la pena rammentare che il D.L. 112/2008 al Capo IV art. 11 “Piano Casa”, è rivolto interamente al disagio sociale derivante da fenomeni di alta tensione abitativa.

L'adesione regionale al piano, per evitare equivoci, presuppone una scelta di fondo sulla condivisione del metodo e del merito sugli indirizzi dell'intesa, e la volontà di aderire alla strategia di contrasto alla crisi economica attraverso la erogazione del *bonus volumetrico*

per gli edifici esistenti, confermando la tesi dell'urbanistica “*ammortizzatore sociale*”.

La legge della Regione Lazio n. 21 dell'11 agosto 2009, recante nel titolo “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia sociale”, dimostra, soprattutto al Capo I e II, la mancata condivisione dell'intesa Stato-Regioni; e questo è ben evidente nella sua impostazione, che se da un lato aderisce all'incentivo volumetrico, dal 20% al 60% nel programma integrato per il ripristino ambientale, in realtà lo rende quasi inattuabile chiedendo per la sua applicazione adempimenti di particolare onerosità.

**L'intesa tra Stato e
Regioni ha riservato
ampia autonomia
legislativa a queste
ultime in riferimento
a tipologie e ambiti
di intervento.**

Condizioni che difficilmente possono provocare effetti sull'economia

Nel provvedimento regionale è reso marginale il principio della *premieria*, laddove l'incremento fino al 35% viene circoscritto solo agli edifici ricadenti in zona sismica 1 sottozona sismica 2a di cui alla Dgr. 22/05/2009 n. 387, praticamente a 27 Comuni dei circa 400 della Regione Lazio.

Per non parlare dell'azione solo parziale sull'obiettivo *snellimento* dei procedimenti, che ha interessato unicamente gli strumenti di pianificazione e non gli interventi diretti, punto focale da cui dipende l'iniziativa del privato.

Risulta quindi vanificato il concetto di *straordinarietà* del provvedimento a causa delle prescrizioni alle quali devono soggiacere le misure di intervento.

Viene spontaneo suggerire che il termine di novanta giorni, previsto dall'art. 2 c. 3, per consentire l'intervento dei Co-



muni (che avrebbero tutto il diritto di sollevare questioni di competenza, dal momento che possono provvedere solo in senso restrittivo), venga utilizzato per una prima verifica che consenta di apportare tutti i correttivi sostenibili, commisurati ai bisogni del territorio e dei cittadini.

In questo quadro acquista particolare rilievo la concertazione sulle materie tecniche da tempo avviata tra *Regioni/Ordini e Collegi*, e i geometri laziali continueranno a mettere a disposizione degli enti la loro esperienza professionale, basata sul rapporto diretto con i cittadini e, quindi, sull'analisi quotidiana di una molteplicità di problematiche capace di far emergere una visione reale e complessiva della legge.

In questo quadro acquista particolare rilievo la concertazione sulle materie tecniche avviata tra Regione/Ordini e Collegi.

ANALISI DELLA LEGGE

Legge Regione Lazio n. 21 dell'11 agosto 2009: "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia sociale".

Art. 2 comma 1 - Ultimazione lavori
Le disposizioni del capo si applicano ... agli edifici per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata presentata al Comune la dichiarazione di ultimazione lavori ai sensi del DPR 380/01 ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa precedente.

Se scopo della legge è incentivare e snellire, la scelta contraria è quella di inserire elementi che provocano esclusioni o rallentamento dei procedimenti. Nell'ottica della incentivazione, non si comprendono le motivazioni che portano alla esclusione di edifici effettivamente ultimati ma privi della formale dichiarazione di ultimazione lavori. Impedimento che alcune Regioni (Abruzzo) hanno superato con la previsione della dichiarazione sostitutiva del proprietario. Sull'argomento è necessario definire il momento dell'ultimazione lavori per le opere precedenti il DPR 380/01 e per gli edifici per i quali sia intervenuto o intervenga entro i termini, il titolo edilizio in sanatoria. Il riferimento "comunque ultimati ai sensi della normativa precedente", rende applicabile la legge regionale 21/2009, agli edifici completati al rustico prima dell'entrata in vigore del DPR 380/01, ai sensi del previgente art. 4 della legge 10/77 che definisce ultimato un edificio quando è *abitabile o agibile*. È ultimato l'edificio al rustico che possiede i requisiti dell'agibilità e non quelli dell'abitabilità. Criterio ribadito dalla Circolare del Ministero LL. PP. 3357/85 che considera ultimato un edificio al rustico. Definitiva conferma deriva dal comma 4 art. 2 della legge in discussione, che per l'applicazione della legge fa riferimento a superficie e volume degli edifici esistenti. Parametri inequivocabilmente riscontrabili in un edificio ultimato al rustico, completo di tamponature e tetto.

EDIFICI OGGETTO DI SANATORIA ... per i quali intervenga il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria entro il termine di cui all'art. 6, comma 4, ...

Il termine previsto dall'art. 6 comma 4, entro il quale deve essere acquisito il titolo abilitativo edilizio, è di 24 mesi coincidente con il termine di cui al comma 12 dell'art. 35 legge 47/85 trascorso il quale la domanda di sanatoria si intende accolta. Si potrebbe verificare, completando la documentazione, che il Comune non rilasci il titolo, ed il silenzio assenso di cui all'art. 25, si forma trascorsi 24 mesi dall'avvenuto completamento della pratica, ovvero alla conclusione del periodo di validità della legge 21/09 e quindi, senza poter usufruire delle opportunità della stessa. In questo caso, giustificati dai 25 anni trascorsi dalla prima sanatoria, il termine per la formazione del silenzio assenso potrebbe essere ridotto a 12 mesi.

COMMA 2 ZONA AGRICOLA. *Relativamente alle zone agricole, resta fermo quanto previsto agli articoli 55 e seguenti della l.r. 38/1999 e successive modifiche, fatto salvo quanto previsto per l'ampliamento della volumetria residenziale dall'articolo 3, comma 1, lettera a) nonché, per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, dall'articolo 5, limitatamente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli, come definiti dall'articolo 2135 del codice civile, iscritta alla sezione speciale della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura e/o loro eredi.*

L'articolo 2 comma 1 lett. b) stabilisce che le zone omogenee E sono escluse dall'ambito di applicazione solo relativamente agli edifici rurali che recano caratteri storico-tipologici-tradizionali, quali casali e complessi rurali vincolati dal PTPR comunque di epoca anteriore al 1930 e registrati in appositi censimenti dei Comuni.

Il comma 2 compie una specificazione sugli interventi, la limitazione (anche se relativa) ai soggetti, coltivatore diretto ed imprenditore agricolo, è dovuta all'inciso per la tipologia di lavori che hanno un maggiore peso urbanistico, come il recupero di parti accessorie degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zona agricola.

Infatti la lettura del comma evidenzia: a) Vengono mantenute le prerogative previste dagli art. 55 e seguenti della l.r. 38/99

segue a p. 21

che (comma 3 art. 55), senza limitazioni soggettive, non pone alcuna limitazione soggettiva agli interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con possibilità di aumento per una sola volta del 10% delle superfici residenziali;

b) Fa salvo quanto previsto per l'ampliamento della volumetria residenziale dall'art. 3, comma 1, lettera a). Il 20% per gli edifici a destinazione residenziale uni-plurifamiliari, di volumetria non superiore a 1000 metri cubi;

c) Sono consentiti anche interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 5 per i quali viene imposta la limitazione ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli. Proprio l'art. 5 comma 1 lett. b) chiarisce inequivocabilmente che solo questa tipologia di interventi è a favore del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ. Limitazione che trova giustificazione nella incisività delle opere consistenti nella trasformazione in residenziale di parti accessorie di edifici. Il punto apre altri scenari che hanno bisogno di conferme:

1. L'art. 2 comma 2 della legge regionale limita gli interventi di cui all'articolo 5 ai coltivatori diretti e imprenditori agricoli. Mentre l'articolo 5 è suddiviso in due tipologie di intervento: lett. a) recupero per fini residenziali dei volumi accessori degli edifici a destinazione residenziale per almeno il 75%; lett. b) recupero di parti accessorie degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, a favore del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo. Nella prima fascia di intervento non vengono poste limitazioni se non nel rapporto di destinazione dell'edificio, parte residenziale 75% e volumi accessori 25%. Nella seconda fascia di interventi, sulla destinazione si fa riferimento al termine prevalente e gli accessori sono individuati in parti e non volume dello stesso edificio, inoltre la ubicazione dell'edificio deve essere in zona agricola, ed il richiedente deve avere esclusivamente qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo. Quanto sopra sgombra il campo dal dubbio circa la possibilità, per chiunque, di recuperare alla residenza, volumi massimo il 25%, interni all'edificio che hanno destinazione accessoria, indipendentemente da qualifica e ubicazione dell'edificio.

La seconda tipologia è riferita a parti accessorie, la differenza dai volumi precedenti, lascia intendere che le parti accessorie sono manufatti esterni all'edificio principale legati da un vincolo di funzione. In questo caso il rapporto tra le due destinazioni è riferito alla prevalenza della parte residenziale, con incremento della quota di recupero e la zona di intervento è quella agricola. Parametri che comprensibilmente, per la salvaguardia del territorio agricolo, hanno indotto alla limitazione soggettiva. Una limitazione però ad efficacia limitata per due ragioni: 1) Ai requisiti molto tenui che vengono richiesti all'imprenditore agricolo; 2) Alle medesime facoltà di intervento che vengono assicurate agli eredi del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo senza fissare la qualifica degli stessi.

L'art. 2135 del codice civile stabilisce: *È imprenditore agricolo chi esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.*

Si reputano attività connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

Senza il limite del reddito e del tempo che viene dedicato all'attività, non è difficile per il proprietario di un fondo agricolo dimostrare il requisito di imprenditore agricolo.

L'inserimento della figura dell'erede senza vincolo di funzione, contraddice l'obiettivo di limitare gli interventi che riguardano il recupero delle parti accessorie alla residenza in zona agricola, al coltivatore diretto e imprenditore agricolo. Peraltro ha qualifica di erede anche il soggetto che non ha vincolo di parentela semplicemente indicato nel testamento.

Art. 3 comma 2 - Interventi di ampliamento degli edifici

Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti soltanto:

a) *In adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio, con esclusione della sopraelevazione, ad eccezione degli interventi ... di realizzazione del tetto...*

Alcune prime interpretazioni sostengono che l'ampliamento del 20% deve essere sviluppato in adiacenza solo al piano terra. Adiacenza, termine che si pre-

sta a diverse interpretazioni (sono stati trovati almeno 5 sinonimi *limitrofo, prossimo, attiguo, confinante, contiguo*) che comunque indica la ubicazione che, salvo interventi sul tetto, viene prevista all'esterno dell'edificio esistente; in nessuna parte la legge sancisce che l'ampliamento debba essere interamente sviluppato al piano terra. Il vincolo dell'adiacenza è rispettato anche se il volume e superficie previsti, vengono collocati a partire dal piano terra su diversi livelli. Dello stesso tenore la tesi secondo la quale non è possibile la trasformazione di una superficie esistente, destinata portico in volume entro le capacità di ampliamento.

COMMA 3... gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica.

La prescrizione, peraltro molto onerosa, è in contraddizione con l'obbligo di ubicare in adiacenza l'ampliamento. Infatti per prescrizione delle norme costruttive in zona sismica, edificio esistente e nuovo corpo devono avere autonomia strutturale attraverso giunto tecnico. Pertanto la mancanza di interferenza esclude l'obbligo di adeguamento. Condizione che, attuando il principio di *premierità*, avrebbe avuto ragione di esistere a fronte di un aumento della percentuale di ampliamento. Procedimento che in effetti nello stesso comma 3 viene applicato, laddove l'ampliamento passa dal 20% al 35% ma in modo assolutamente marginale, interessando solo gli edifici ricadenti nella **zona sismica 1 o sottozona sismica 2a**. In pratica solo su 27 dei circa 400 Comuni della Regione. Mentre l'adeguamento sismico è prescritto oltreché per la zona 1 anche per tutta la zona sismica 2 che include circa 250 Comuni che saranno obbligati allo adeguamento senza alcun incentivo.

COMMA 5 LETT A) E 6 - La realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggiore carico urbanistico, con specifico riferimento ai parcheggi pertinenziali. Ove venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento, i titoli edilizi abilitativi sono subordinati al pagamento, oltre che degli oneri con-

cessori, di un contributo straordinario proporzionale al valore delle opere stesse, pari al 50 per cento del valore degli oneri corrispondenti, secondo quanto stabilito dai Comuni con apposita deliberazione del consiglio.

Obiettivo senz'altro condiviso correlare l'incremento del carico urbanistico alle opere di urbanizzazione, anche se non si può non sottolineare come il contenuto del comma 6, che introduce il contributo straordinario, peraltro solo per gli ampliamenti di cui all'art. 3, viene percepito come una penalizzazione, il procedimento è più oneroso del condono edilizio, in considerazione della doppia quota da pagare:

1. oneri concessori vigenti nel Comune;
2. contributo straordinario proporzionato al valore delle opere di urbanizzazione secondaria da adeguare, pari al 50 per cento del valore degli oneri stessi.

È data facoltà ai Comuni di adottare con delibera del Consiglio Comunale, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

È evidente che per gli interventi puntuali di ampliamento appare impossibile pensare all'adeguamento delle opere di urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, edifici pubblici, parchi, impianti sportivi e parcheggi) di conseguenza si dovrà procedere al pagamento del contributo straordinario pari al 50 per cento del valore delle opere stesse, oltre agli oneri di cui alla legge regionale 35/77. Si obietta sull'incremento oneroso dei titoli abilitativi, con l'introduzione della quota proporzionata al valore delle opere di urbanizzazione secondaria, ingiustificata in quanto la formazione delle tabelle di cui alla legge regionale 35/77 contribuiscono alle spese di urbanizzazione. Peraltro non risulta chiaro il calcolo della quota di cui al comma 6, non appare inequivocabile se, detta quota, deve essere rapportata al valore delle opere stesse o al valore degli oneri concessori. Mentre la riduzione fino ad un massimo del 30 per cento in capo ai Comuni, per interventi di ampliamento della prima casa, da quanto si evince dalla lettura della disposizione, è limitata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non viene applicata al contributo straordinario.

COMMA 5 LETT. B) - Fascicolo del fabbricato. Già nella fase preliminare di consultazione Ordini, Collegi e Regione, abbiamo sollevato la non opportunità di tale obbligo, anche in funzione della introduzione del "piano di manutenzione", documento tecnico che accompagna la progettazione ed esplica funzioni simili a quella del fascicolo del fabbricato. Il ricorso del Governo sul punto mette tutti d'accordo.

Articolo 4 - Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici

La tipologia di intervento a differenza dell'art. 3 relativo agli ampliamenti, non pone limiti volumetrici agli edifici.

L'obiettivo della norma di rinnovo e miglioramento del patrimonio edilizio esistente è di grande valore, in relazione al comprovato modesto livello di qualità dell'esistente, con particolare riferimento alle prescrizioni sismiche ed al contenimento dei consumi energetici. Principio da sostenere la cui attuazione è auspicabile possa interessare il territorio regionale nel modo più ampio, a tale riguardo non si può non esprimere il dubbio sulla esclusione delle zone C dalla possibilità di procedere alla sostituzione edilizia, presumibilmente giustificata dalla necessità di non compromettere i piani attuativi. Scelta che si contraddice con la facoltà di intervento ex art. 3 comma 1, pertanto gli ampliamenti sono consentite e la sostituzione edilizia no. Peraltro non vengono disciplinate situazioni particolari come i lotti interclusi in zona C.

Tipologia di intervento attuabile anche nella zona E. Infatti l'art. 2 (ambiti di applicazione) non esclude tout-court la zona agricola dall'ambito di applicazione della legge, se non per edifici con caratteristico-tipologici-tradizionali, ed inoltre pone condizioni per gli interventi di cui all'art. 5.

Peraltro non si ravvisano motivi di ragionevolezza che possano giustificare una esclusione, degli edifici residenziali esistenti in zona E, dal piano di rinnovamento strutturale e di funzionalità, interpretando l'ampliamento volumetrico entro il limite del 35 per cento quale incentivo premiale, rispetto all'art. 55 comma 3 della legge regionale 38/99, quale contributo socio economico per la collettività che comporta interventi

di adeguamento alla normativa antisismica in un paese ad alto rischio sismico ed al contenimento dei consumi energetici, in un paese in cui le risorse energetiche sono inesistenti.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oppure al loro adeguamento. A differenza di quanto previsto all'art. 3, non si fa specifico riferimento al pagamento del contributo straordinario proporzionale al valore delle opere da adeguare.

I titoli abilitativi sono subordinati al pagamento degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, contributo che ai sensi del comma 8 per interventi riguardanti la prima casa può essere ridotto previo delibera del Consiglio Comunale fino ad un massimo del 30 per cento.

Riguardo l'obbligo di redazione del fascicolo del fabbricato si conferma quanto detto al punto precedente.

Articolo 5 - Interventi di recupero degli edifici esistenti

La rettifica promulgata sul BURL n. 38 del 14/10/2009 inerente le lett a) e b) del comma 1, che modifica il riferimento "all'articolo 2, comma 2" in "all'articolo 2 comma 1" non elimina la discrasia esistente tra articolo 2 comma 2 e articolo 5 laddove la prima disposizione (art. 2 c. 2) subordina gli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'articolo 5 ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli. Mentre la disposizione dell'art. 5 distingue due tipologie di intervento sugli edifici esistenti, in lett. a) e lett. b) solo quelli sotto la lettera b) inerenti il recupero di parti accessorie degli edifici, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, sono riservati a favore del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo così come definito dall'art. 2135 del codice civile. Non vengono poste limitazioni in ordine alla entità volumetrica dell'edificio e neppure sulla esistenza delle opere di urbanizzazione.

A differenza per gli interventi di cui all'art. 5 comma 1 lett. a) vengono poste limitazioni sulla entità volumetrica degli edifici, non devono avere una volumetria superiore a 1000 metri cubi, con limite di ampliamento massimo di mc 200

nonché la esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero il loro adeguamento in funzione del maggiore carico urbanistico. Anche per questa tipologia di intervento non viene fatto esplicito riferimento al contributo straordinario proporzionale il costo delle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente da adeguare.

Articolo 6 - Titoli e termini per la presentazione delle domande

È valida l'estensione delle opere da realizzare con denuncia di inizio attività, procedimento che responsabilizza le categorie professionali.

Rispetto al contenuto dell'articolo si segnala il riferimento sbagliato circa gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'art. 2 comma 1: non è lett e), che riguarda "fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi" è esattamente la lett. f).

È incompleto il riferimento agli oneri concessori ai sensi della normativa vigente, perché non tiene conto del contributo straordinario di cui all'art. 3 comma 6 previsto per gli ampliamenti, richiesto ove non sia possibile l'adeguamento delle opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 7 - Programma di ripristino ambientale

Gli interventi riguardano esclusivamente aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e aree naturali protette. Intervento interessante, difficilmente realizzabile in quanto i proprietari dei tessuti edilizi o dei singoli edifici ubicati nelle suddette aree vincolate, non dispongono delle aree che con deliberazione del Consiglio Comunale sono destinate ad accogliere gli interventi di ricostruzione, prioritariamente da individuare con riferimento al vigente strumento urbanistico, nella zona B (completamento).

Due considerazioni frenano l'ambito programma:

1. La localizzazione in zona B riduce l'incentivo premiale volumetrico nella misura del 50 per cento, in quanto le zone B sotto il profilo urbanistico sono quelle che hanno la maggiore potenzialità volumetrica. Di conseguenza si affievolisce l'interesse economico che è alla base dell'iniziativa;
2. È raro trovare nelle zone B spazi ido-

nei per la localizzazione di nuovi volumi con il rischio di creare pesanti intasamenti.

Motivazioni che inducono a ritenere la proposta non sostenibile se non vengono messe in gioco aree diverse da quelle edificabili, senza che siano limitate ai sensi dell'art. 2 comma 4 della legge regionale 26/06/1997 n. 22 al solo insediamento degli standard.

Articolo 8 - Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie

Non si comprende la relazione tra comma 1 e comma 5 ovvero l'obbligo dei Comuni di individuare gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, con priorità di localizzazione nelle zone B. Se l'obiettivo è il riordino urbano e delle periferie, non è detto che queste ricadono in zona B, pertanto oggetto della delibera del Consiglio Comunale deve essere il contesto urbano o la periferia che si intende riordinare. È buona la possibilità di attuare la previsione di cui all'art. 2 comma 4 della legge regionale 22/97, insieme alla premialità volumetrica nella misura massima del 40 per cento.

Il limite ad un obiettivo di grande interesse che si pone la norma, è costituito dall'elevato frazionamento della proprietà e dalla sostenibilità economica da verificare.

Articolo 11 - Modifiche alla legge regionale 26/06/1997 n. 22

Le modifiche rispetto al testo originario non sono estremamente incisive, l'introduzione di un atto di indirizzo, che prima non era escluso, contribuisce a fare chiarezza.

Articoli 12 al 18 - Edilizia sociale

Per l'applicazione dell'art. 12 è necessario attendere il regolamento previsto dal comma 5.

Riguardo l'articolo 16 viene attribuito agli ATER e altri enti regionali e Comuni di realizzare ampliamenti e sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui agli articoli 3, 4 e 5 con il rispetto dei parametri ivi previsti. Opportunità da valutare per sostenibilità economica in relazione alle caratteristiche degli edifici di edilizia sociale esistenti sia in termini di caratteristiche costruttive che di intensità edilizia.

Riguardo la riqualificazione dei quartie-

ri di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 17 è previsto lo snellimento del procedimento con la possibilità di utilizzo delle zone agricole nell'ambito dei piani integrati, come peraltro previsto dalla legge 167/62.

L'articolo 18 prevede che in aggiunta agli standard ordinari, vengano individuate aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia sociale da cedere gratuitamente al Comune. Le aree sono individuate prioritariamente nelle zone C e la cessione è determinata nella misura del 20 per cento dell'area fondiaria con possibilità per i Comuni di incrementare tale percentuale, elevando la quota del 20 al 50 per cento, limitatamente alla edificabilità aggiunta generata dallo strumento urbanistico generale rispetto alla prevalente. Possono essere previsti incrementi volumetrici premiali pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale e stabilire oneri straordinari in relazione all'incremento di valore immobiliare. Strategia condivisibile nell'ottica di eliminare il fenomeno della emarginazione dei quartieri a destinazione esclusiva, anche se l'attuazione è a rischio per aggravio dei costi.

Articolo 23 - Osservazione standard

Gli standard vengono svincolati dal rapporto abitante, e legati al volume previsto per ogni abitante. Maggiore è il volume maggiori devono essere gli standard.

Articolo 25 - Necessità di ridurre il periodo entro il quale per i condoni edilizi interviene il silenzio assenso, si propone da 24 a 12 mesi

Articolo 26 - Modifiche alla legge regionale 36/87

Estensione della tipologia di opere che nell'ambito del piano particolareggiato comportano variante e non richiedono l'approvazione della Regione. Estremamente interessante l'introduzione dell'art. 1 bis alla legge regionale 36/87 inerente un elenco di opere previste nei piani attuativi non in variante che vengono approvati dal Comune senza l'applicazione delle procedure di cui all'art. 1 commi 2 e 3, viene eliminato l'invio alla Regione e la successiva approvazione Comunale successiva allo adempimento regionale.