



Vittorio Meddi

Prima tappa a Roma del Tour, promosso da Edilportale, per discutere l'attuazione della legge regionale del Lazio. Registrata una unità di intenti tra le professioni tecniche sulle proposte avanzate dal rappresentante della nostra categoria.



PIANO CASA: VERSO UNA NUOVA LEGGE

L'incontro del 10 giugno 2010 all'Auditorium della Tecnica di Confindustria a Roma, ha inaugurato il ciclo di 20 convegni sul Piano Casa – ideati e organizzati da Edilportale – con tappa in tutte le Regioni – per approfondire le normative regionali, fare il punto sull'attuazione e raccogliere sul territorio le esperienze di amministratori e progettisti. In ossequio al nuovo Titolo V che ha assegnato loro competenza concorrente in materia edilizia, le Regioni hanno legiferato e Edilportale, con l'iniziativa estesa su tutto il territorio nazionale, ha inteso tessere una rete ideale sui contenuti e lo stato dei lavori, raccogliendo dati da analizzare nell'incontro finale previsto a Roma. La prima osservata speciale è stata la legge 21 dell'11.08.2009 emanata dalla Regione Lazio. Un provvedimento sofferto, dove il permanente conflitto, tra conservatori e liberisti in materia edilizia, ha trovato un pessimo epilogo, con limiti evidenti che noi geometri abbiamo immediatamente stigmatizzato come fattori di mancato decollo e fallito conseguimento degli obiettivi. L'incontro, magistralmente or-

ganizzato da Edilportale, ha riscosso un elevato interesse tra i tecnici, ha rappresentato un notevole incentivo per i relatori e, soprattutto, ha avuto il pregio di essere il primo convegno sull'argomento dopo l'insediamento del nuovo governo Regionale. Tra i partecipanti l'arch. Daniele Iacovone, Direttore dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, e l'arch. Antonio Sperandio, Direttore dell'Assessorato alle Politiche per la Casa della Regione Lazio. Presenti al tavolo dei relatori le categorie professionali di: Geometri (lo scrivente, presidente comitato regionale Lazio), Ingegneri (Luca Montesi, responsabile commissione urbanistica federazione regionale ingegneri) e Architetti (Pietro Ranucci, presidente dipartimento ambiente e territorio consiglio nazionale). Hanno partecipato, inoltre, l'arch. Cecilia

Prima tappa a Roma del Tour, promosso da Edilportale, per discutere l'attuazione del Piano Casa.

Il confronto avviato darà vita ad un incrocio di idee per fare il punto sull'applicazione della normativa per il rilancio dell'edilizia.

L'arch. Iacovone ha riconosciuto inequivocabilmente la necessità di un primo "tagliando" al provvedimento.

L'arch. Sperandio si è soffermato sul tema dell'housing sociale, sottolineando gli apporti innovativi della legge.

Scoppetta, (redattore capo di Urbanistica PVS, periodico dell'Università Sapienza di Roma), Edovige Catitti, (General Manager Italia Aareal Bank AG), Alberto De Vizio, Direttore ATECAP e Stefano Usseglio, di ANCE Lazio. In apertura dei lavori una breve introduzione degli organizzatori ha posto l'accento sull'importanza del confronto avviato, che darà vita ad un incrocio di idee e contatti per fare il punto della situazione sull'applicazione della normativa per il rilancio dell'edilizia, per uno scambio tra istituzioni, cittadini, progettisti e mondo imprenditoriale al fine di approfondire gli aspetti tecnici ancora sul tappeto.

A seguire, è intervenuto l'arch. Iacovone, direttore assessorato urbanistica, che con la nota lucidità e scioltezza, ha tracciato un primo bilancio sugli effetti prodotti finora dalla legge 21/2009 e, pur sottolineando il termine breve di vigenza che non può indurre ad affermazioni definitive, ha riconosciuto inequivocabilmente la necessità di un primo "tagliando", sono parole del direttore che ha affermato: "non siamo alla rotamazione del provvedimento,

ma i risultati raccolti, per il segno negativo, obbligano una variazione di rotta".

Per il relatore è indubbio che se l'obiettivo fondamentale della legge era quello di contribuire al rilancio economico, ad oggi i dati sulle iniziative intraprese dimostrano la totale mancanza di risultati. Una situazione che induce, continuando con la suggestiva metafora del "tagliando", a rivedere l'assetto della legge nei punti che palesemente non hanno funzionato.

In ordine di importanza:

- questione sismica;
- zona agricola;
- collocazione ampliamento – sopraelevazioni;
- agibilità.

L'arch. Iacovone ha proseguito il suo intervento informando che è in corso da parte dell'assessorato un intenso lavoro di analisi finalizzata a rendere più snella la legge, nell'intento di poter raggiungere più facilmente gli obiettivi che sono alla base del provvedimento. Un lavoro che, come annunciato dal relatore, porterà tout court alla rimozione dei vincoli sismici così come i limiti nelle zone agricole.

L'arch. Sperandio, direttore assessorato alla casa, si è soffermato in particolare sul tema del-

l'housing sociale, sottolineando gli apporti innovativi della legge in termini di potenziamento del patrimonio immobiliare sociale e gli efficienti dispositivi tecnico-amministrativi tesi ad incrementare la possibilità di intervento sull'esistente.

Di particolare importanza per l'inquilino la possibilità di trasformare le rate di locazione in rate di acquisto della casa, dando luogo ad una sorta di leasing che si pone come un efficace incentivo per trasformare la locazione in proprietà, immettendo nuove risorse sul mercato.

L'arch. Sperandio ha concluso il suo intervento soffermandosi sull'aspetto decisamente negativo consistente nell'assenza di interesse dei Comuni ad investire risorse nella costruzione di edilizia economica e popolare, cui consegue il mancato impegno delle ingenti risorse finanziarie disponibili.

Dopo il punto di vista regionale espresso dai due dirigenti, la parola è passata alle categorie professionali tecniche, vera e propria "cinta di trasmissione" tra amministrazione pubblica e cittadini.

Chi scrive, in rappresentanza del Comitato Geometri e Geometri laureati del Lazio, ha avu-



Il contributo dei geometri è caratterizzato da una duplice visione: di analisi della legge e di proposte per applicarla nel modo migliore.

Tra gli aspetti negativi al primo posto il disequilibrio tra costi e benefici, determinato dall'obbligo di adeguamento sismico della struttura.

tol' onore di aprire gli interventi delle categorie professionali e, prima di entrare nel vivo dell'argomento, ha espresso vivo apprezzamento per la validità dell'iniziativa, per la capacità e professionalità organizzativa e, particolare importante, per la tempistica dell'incontro che avviene poco dopo l'insediamento del nuovo governo regionale, un fattore che rappresenta un valore aggiunto al convegno. Il contributo dei geometri è caratterizzato da una duplice visione: di analisi della legge e di proposte per applicarla nel modo migliore.

Analisi della legge 21/2009

L'analisi non può prescindere dalle caratteristiche della legge:

- straordinaria per la sua portata derogatoria;
- temporanea in quanto finalizzata a dare impulso economico;
- innovativa nella connessione tra benefici individuali e vantaggi collettivi.

È trascorso quasi un anno dall'emanazione della legge e i risultati negativi confermano appieno la validità delle nostre obiezioni, sollevate sia nella fase preparatoria che nella fase attuativa del provvedimento. Avevamo colto ed evidenziato in

più sedi i molti punti critici della legge e, oggi, le nostre osservazioni si rivelano veritiere e, in un certo senso, anche utili perché mettono in luce gli aspetti contraddittori che ne hanno decretato l'insuccesso.

Tra gli aspetti negativi mettiamo al primo posto il disequilibrio tra costi e benefici, determinato dall'obbligo di adeguamento sismico della struttura esistente. Una decisione indubbiamente animata da buone intenzioni che spesso però "...lastricano la strada dell'inferno", e che in questo caso ha reso economicamente insostenibile ogni iniziativa prevista dalla legge. Sempre tra le negatività il secondo posto va assegnato all'equivoco sulle zone agricole che ha causato evidenti difficoltà interpretative producendo di conseguenza un completo immobilismo.

A ruota seguono aspetti quali: l'incomprensibile necessità dell'avvenuta denuncia di ultimazione lavori, anche per edifici vetusti e l'incertezza sulla collocazione dell'ampliamento in adiacenza.

Una corretta analisi deve prendere in esame anche le parti positive e condivisibili della legge 21/2009 che sono:

- l'attribuzione della competenza esclusiva ai Comuni per l'approvazione dei piani attuativi conformi al PRG, attraverso l'introduzione dell'art.1bis alla legge regionale 36/87;
- il sostegno al settore c.d. dell'housing sociale;
- la semplificazione dei programmi di realizzazione e di potenziamento del patrimonio edilizio sociale, con l'introduzione dei parametri di deroga;
- lo snellimento del procedimento di approvazione dei piani integrati.

Siamo assolutamente convinti che l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio del nostro Paese rappresenti una emergenza assoluta per consistenza ed importanza, una priorità che non può trovare soluzione nell'ambito di uno strumento con altri obiettivi e soprattutto di breve vigenza.

Il problema è vasto e si è aggravato a causa del ritardo con il quale si è evoluta la classificazione sismica del territorio nazionale, tanto è vero che il primo provvedimento con una estensione significativa risale al 1983, quando il tessuto edilizio era realizzato senza prescrizioni costruttive sismiche. In passato,

Il nuovo deve essere realizzato nel rispetto della vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

Dagli interventi dei politici e dei tecnici sembra che il cantiere aperto sulla 21 abbia finalmente imboccato la strada giusta.

infatti, il metodo di intervento consisteva nella classificazione della zona sismica solo dopo un evento distruttivo.

La tutela dell'interesse pubblico e la necessità di contenere, con corretti interventi preventivi, la perdita di vite umane e gli insostenibili costi di costruzione legati agli eventi sismici, porta ad una sola conclusione: occorre una legge ad hoc per l'adeguamento antisismico del patrimonio edilizio esistente. Ed è palese che queste norme non possono rientrare in un provvedimento caratterizzato dall'emergenza e con una validità limitata nel tempo. L'importanza di tale obiettivo conferma la necessità ed inderogabilità di un provvedimento esclusivo e premiale, tale da stimolare iniziative private per il miglioramento e la messa in sicurezza delle strutture, sull'esempio della legge regionale 6/2008 che concede benefici ai privati, in cambio di azioni efficaci per la riduzione di consumi energetici.

Dalla nostra analisi consegue con evidenza la non idoneità della legge 21/2009, promulgata per sostenere altre e temporanee problematiche. Questo primo anno di vita dimostra che i caratteri ibridi della normativa, non hanno raggiunto alcuno degli obiettivi fissati, peraltro

con forme di grande contraddizione nelle zone agricole dove per l'edilizia esistente non si stimolano i privati all'adeguamento sismico.

Le proposte dei geometri
La nostra proposta si articola su due livelli: il primo consiste nello svincolare da lacci e laccioli la legge c.d. piano casa, ripristinando per essa la funzione propulsiva economica, fermo restando che il nuovo, sia esso ampliamento che ricostruzione, deve essere, come è inevitabile, realizzato nel rispetto della vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

La seconda proposta riguarda l'adozione urgente di una legge regionale permanente in grado di garantire premialità volumetriche commisurate all'intensità dell'intervento, abbinate all'adeguamento antisismico. Un provvedimento di grande interesse socio-economico che contribuisca anche alla riduzione del consumo di territorio con la riqualificazione dell'esistente.

Da quanto ascoltato negli interventi dei politici e dei tecnici sembra che il cantiere aperto sulla 21 abbia finalmente imboccato la strada giusta e, volendo essere fiduciosi, auspichiamo tempestività e concertazione della Regione con Ordini e Collegi, allo scopo di evitare errori che purtroppo hanno fatto trascorrere invano un anno, pesante quanto un macigno per tutti a causa della crisi economica.

Con soddisfazione abbiamo registrato la condivisione delle nostre proposte sia dell'ingegnere Luca Montesi che dell'architetto Pietro Ranucci, a testimonianza di una unità di intenti che mira all'interesse della collettività, a conferma di una evoluzione di ruolo degli organismi delle categorie, che li vede sempre più protagonisti nella formazione di leggi tecniche di interesse primario per il Paese. Cultura e forza degli argomenti, infatti, sono il migliore antidoto alla esasperata ed ingiustificata conflittualità che ha contraddistinto negli ultimi tempi i rapporti tra le categorie tecniche, soprattutto nella consapevolezza che, solo attraverso la condivisione degli stessi valori, è possibile compiere i passi avanti necessari per tutti noi tecnici e per il bene della comunità.