



# PIANO CASA IL DIBATTITO È APERTO

Nel corso di un incontro presso il Collegio, l'arch. Valter Macchi, consulente dell'assessore all'Urbanistica della Regione Lazio, ha dato la propria disponibilità all'accoglimento di una serie di proposte migliorative della legge, avanzate dai geometri.

**P**rima ancora che la legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2009, meglio conosciuta come "piano casa", venisse promulgata abbiamo segnalato un elenco di problemi che ne avrebbero impedito il decollo.

Ad oltre un anno dalla pubblicazione sul BURL, il fallimento della legge è certificato dal pressoché assoluto disinteresse dei cittadini. Avremmo preferito non essere facili profeti, avremmo preferito che la legge, com'era nelle intenzioni, avesse innescato processi dinamici e, quindi, sviluppo dell'economia nel settore nell'edilizia in un momento di difficoltà del Paese. Da una parte i problemi economici che hanno investito le famiglie e dall'altra i tanti paletti disseminati nel provvedimento legislativo, hanno determinato il suo insuccesso.

L'argomento, che investe diffusamente la collettività, è stato materia di confronto elettorale per il rinnovo del governo regionale, e di conseguenza il "piano casa" è stato inserito tra le priorità della nuova Giunta nell'intento di individuare soluzioni idonee per suscitare tra i cittadini quell'in-

**Il fallimento della legge sul "piano casa" è certificato dal pressoché assoluto disinteresse dei cittadini.**

teresse che finora è stato completamente assente.

Ricordiamo che i principali problemi da noi individuati nella legge regionale 21/2009 sono:

- Dimostrazione di ultimazione lavori;
- Esclusione della zona agricola a meno di imprenditori agricoli e coltivatori diretti;
- Incertezza sull'ubicazione dell'intervento di ampliamento con specifica esclusione della sopraelevazione;

**Le difficoltà economiche delle famiglie e i tanti paletti nel provvedimento legislativo, hanno determinato il suo insuccesso.**

- Adeguamento sismico di edificio preesistente, anche se non interessato strutturalmente dall'intervento, peraltro senza premialità;
- Eccessiva onerosità delle urbanizzazioni;
- Esclusione delle zone C e delle zone E dalle sostituzioni edilizie.

Con la riapertura del dibattito sul "piano casa" della nostra Regione, il Collegio ha voluto dare il proprio contributo sulla base delle conoscenze, acquisite nell'esercizio della professione, dalla diffusa rete di geometri operanti sul territorio. Esperienze che portano a focalizzare l'attenzione sulle problematiche che hanno impedito il decollo del provvedimento.

Per segnalare alla Giunta regionale le nostre riflessioni abbiamo incontrato presso la sede del Collegio l'arch. Valter Macchi, consulente dell'assessore all'urbanistica on. Luciano Ciochetti.

Il confronto si è sviluppato su un testo di modifica della legge, il cui contenuto di apertura è stato ritenuto interessante perché apre possibilità allo sblocco degli ingranaggi che

**Con la riapertura del dibattito sul "piano casa" della nostra Regione, il Collegio ha voluto dare il proprio contributo. Per segnalare alla Giunta regionale le nostre riflessioni abbiamo incontrato, presso la sede del Collegio l'arch. Valter Macchi al quale abbiamo avanzato una serie di proposte migliorative della legge.**

hanno di fatto immobilizzato la L.R. 21/2009.

Nel corso dell'incontro abbiamo avanzato una serie di proposte migliorative della legge con l'obiettivo principale di suscitare l'interesse del cittadino che, attraverso l'attività edilizia, rappresenta il motore trainante dell'economia. Rispetto al documento in discussione abbiamo sollecitato una maggiore riflessione su diversi punti:

- Art. 2 (ambito di applicazione) comma 2 lett. a). Sono esclusi gli interventi nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Modifica apportata in sostituzione delle zone A di cui al DM 1444/68. Ricordiamo che la definizione della zona nel PTPR è: *insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri*. Di conseguenza appare necessario chiarire, allo scopo di evitare contenziosi futuri, se il limite vale anche per la fascia della profondità di 150 metri, poiché in tal caso in modo particolare nei piccoli centri un ampio patrimonio di case verrebbe escluso dalla possibilità di usufruire della legge.

- Art. 2 lett. e). La modifica riguarda l'inserimento, tra gli ambiti esclusi, delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo n. 42/2004 così come individuate dal PTPR, salvo i casi in cui gli interventi siano compatibili con la disciplina paesaggistica vigente o in salvaguardia. La legge regionale 21/2009 riporta solo il vincolo di cui alla II parte del D.Lgs. 42/04 (edifici ex legge 1089). Consapevoli della inderogabile necessità di acquisizione del N.O. anche nelle zone soggette a vincolo paesaggistico di cui alla D.Lgs. 42/04, si ritiene che

la prescrizione di compatibilità con la disciplina del PTPR, riduca notevolmente la fattibilità degli interventi.

-Art. 3 comma 2 lett. a). Viene esclusa la sopraelevazione ad eccezione degli interventi previsti dalla legge regionale 13/2009, riammessi alla successiva lett. b).

- Art.3 comma 2 bis inerente la questione sismica. La proposta di modifica rende meno oneroso l'intervento sull'edificio preesistente, con il passaggio dall'adeguamento al miglioramento sismico ai sensi del DM 14.01.2008; resta la nostra preoccupazione per la forbice di interpretazione della tipologia di intervento di miglioramento sismico ai sensi delle nuove norme costruttive, tale da innescare conflitti nella fase istruttoria e rallentare l'attività facendo venire meno l'obiettivo della legge che è il rilancio dell'economia. Riconoscendo valida l'esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio, costruito con caratteristiche asismiche, a causa di una classificazione intervenuta solo in epoca recente, si ritiene di maggiore efficacia un provvedimento specifico, a validità perma-

**L'incontro si è concluso con la piena disponibilità dell'arch. Macchi a valutare ed accogliere le proposte dei geometri finalizzate a rendere operativa una legge che finalmente contribuisca all'effettivo rilancio dell'economia.**

nente e non temporanea, con principio di premialità, che stimoli iniziative di riqualificazione. Peraltro il suddetto obiettivo non è espressamente riportato nel documento di intesa approvato nella conferenza Stato-Regioni ed Enti locali del 31.03.2009.

-Art. 3 comma 7. Il comma merita una più attenta disciplina laddove mantiene il vincolo di non cumulo del volume di cui alla legge regionale 21/2009 con eventuali residui sul lotto di pertinenza dell'edificio. Non si comprende la esclusione della sostituzione edilizia in zona E, per edifici residenziali, in contrasto con la legge regionale 38/99 che auspica tali interventi con contributo volumetrico del 10% per adeguamento igienico-sanitario.

L'incontro si è concluso positivamente con la piena disponibilità dell'arch. Macchi a valutare ed accogliere le proposte dei geometri e, alla luce dell'attuale clima di incertezza che avvolge l'argomento, si è deciso di incontrarci nuovamente ad avvenuta approvazione del testo di modifica da parte della Giunta regionale, per poter contribuire alla definitiva approvazione del Consiglio.

Con la speranza di poter recuperare, anche in parte, un anno perduto invano, il nostro auspicio è che tale approvazione avvenga in tempi rapidi per poter finalmente dare il via all'applicazione di una legge che sicuramente potrà contribuire all'atteso rilancio economico.

Da parte di noi geometri, come sempre, l'impegno sarà totale e continueremo a proporre soluzioni atte a rendere operativa una legge che rispetti le esigenze dei cittadini, dei professionisti, nel rispetto del territorio e della sicurezza, una legge che finalmente contribuisca all'effettivo rilancio dell'economia.

**V.M.**