

VERSO UNA NUOVA POLITICA DI RECUPERO URBANISTICO

BERNARDINO ROMITI

Ragionare sul “Recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente” e sulla legge regionale 28/80, comporta inevitabilmente una prima amara riflessione: negli ultimi trentacinque anni nulla o pochissimo è cambiato e i problemi irrisolti di ieri sono gli stessi di oggi. Possiamo identificare il motivo principale per cui in Italia il problema della casa e del regime dei suoli sia ancora tutto da risolvere, nel fatto che siamo ancora legati agli standard urbanistici del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. In altre parole un tratto di matita steso su una planimetria, più o meno aggiornata, è sufficiente a determinare se un terreno sia da considerare edificabile oppure debba essere definito come agricolo; un tratto di matita che può aumentare in modo significativo il valore di un terreno rispetto ad un altro. Se poi guardiamo in casa nostra, e quindi a livello regionale, da troppo tempo assistiamo all’immobilismo della Regione Lazio, nonostante la delega del Governo a introdurre le



Villa Aldobrandini,
veduta da
Piazza Marconi

COMUNE DI FRASCATI

A.N.P. Lozio
ASSOCIAZIONE NAZIONALE PERITI URBANISTI

REGIONE LAZIO

RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI DI EDILIZIA SPONTANEA E RIFORMA DELLE NORME URBANISTICHE REGIONALI

28 Maggio 2015
ore 18:00 - 20:00
Scuderie Aldobrandini
Piazza Guglielmo Marconi, 6 Frascati

Programma:

ore 18:00 **Registrazione**

ore 18:30 **Saluti Istituzionali**
Alessandro Spalletta Sindaco del Comune di Frascati
Francesca Sbardella Assessore Urbanistica Comune di Frascati

ore 17:00 **Apertura dei lavori**
arch. Daniele Iacovone Urbanista

arch. Enrico Giusto Presidente ANP Lazio

arch. Fabrizio Pistolesi Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia

geom. Bernardino Romiti Presidente del Collegio dei Geometri di Roma

modera
arch. Marco Di Stefano Dirigente Settore tecnico del Comune di Frascati

ore 19:30 **Dibattito finale**

ore 20:00 **Conclusioni**
Michele Civita Assessore alle politiche del territorio della Regione Lazio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI ROMA E PROVINCIA
CONSIGLIO DEL DECENTRAMENTO
CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO

Al convegno di Frascati sul “Recupero urbanistico dei nuclei di edilizia spontanea e riforma delle norme urbanistiche regionali”, promosso dal Comune, dall’Ordine degli Architetti e dal Collegio Geometri di Roma, il nostro Presidente, relatore sul tema Osservazioni sulle modifiche alla L.R. 28/80, ha tenuto l’intervento pubblicato in queste pagine. Nelle sue parole, da un parte la consapevolezza che il recupero di questi territori, attivando gli strumenti urbanistici ed economici necessari, risulti fondamentale per la crescita ordinata della città, dall’altra una certa amarezza nell’assistere all’immobilismo della Regione Lazio nel governo del territorio, al punto che i problemi irrisolti di ieri sono gli stessi di oggi. Fidando comunque nelle capacità dei Comuni di ricercare risorse attraverso i finanziamenti comunitari, unica via per sopperire alla cronica mancanza di disponibilità economiche.

CONVEGNO A FRASCATI SUL RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI DI EDILIZIA SPONTANEA

Presso le Scuderie Aldobrandini il 28 maggio scorso si è tenuto il Convegno "Recupero urbanistico dei nuclei di edilizia spontanea e riforma delle norme urbanistiche regionali", promosso dal Comune di Frascati, in collaborazione con la Regione Lazio, L'A.N.P., l'Ordine degli Architetti e il Collegio provinciale dei Geometri di Roma.

I lavori, aperti dai saluti del sindaco dott. Alessandro Spalletta e dell'Assessore all'urbanistica del Comune di Frascati, dott. Francesca Sbardella, sono entrati nel vivo con l'intervento dell'architetto Enrico Giusto, Presidente ANP, che ha affrontato il primo tema Proposta di modifica L.R- 28/80 che soprintende al recupero urbanistico delle periferie della Regione Lazio.

La Perimetrazione dei nuclei spontanei e varianti speciali di recupero urbanistico è stato invece l'argomento trattato dall'arch. Fabrizio Pistolesi, Consigliere Ordine degli Architetti PPC di Roma e Provincia, mentre il geom. Bernardino Romiti, Presidente del Collegio dei Geometri e G.L. di Roma, ha dato il suo contributo, pubblicato in queste pagine, sul tema Osservazioni sulle modifiche alla L.R. 28/80.

L'architetto Daniele Iacovone ha concluso i lavori, moderati dall'arch. Marco Di Stefano Dirigente Settore Tecnico del Comune di Frascati, illustrando a grandi linee i contenuti principali della nuova legge regionale sul governo del territorio.

necessarie modifiche di adeguamento alle mutate situazioni relative al governo del territorio. Mentre subiamo i danni di una situazione in cui nulla cambia, assistiamo al dilagante trasformismo, privo di ogni riferimento etico, di quella parte politica che alla fine degli anni '70 scendeva in piazza a difendere le borgate e le lottizzazioni sorte spontaneamente dai provvedimenti delle amministrazioni comunali e dai sequestri giudiziari disposti da pretori d'assalto, e che oggi si schiera a difesa del consumo del suolo, a favore dell'emergenza casa e dello sviluppo sostenibile del territorio. Senza però proporre azioni politiche operative e non solo filosofiche.

Non vogliamo accentuare il clima negativo, ma per restare fedeli ai fatti dobbiamo constatare che, purtroppo, le amministrazioni comunali che hanno attuato il recupero dei nuclei abitativi spontanei non distinguono con sufficiente chiarezza il fine economico legato all'incasso degli oneri concessori e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dall'obiettivo principale che deve essere il raggiungimento della qualità urbanistica dell'insediamento da recuperare.



Il Sindaco Alessandro Spalletta, presso le Scuderie Aldobrandini, saluta gli intervenuti alla conferenza su "Recupero urbanistico dei nuclei di edilizia spontanea e riforma delle norme urbanistiche regionali". Ultimo da sinistra il Presidente del Collegio, Bernardino Romiti

Siamo tutti consapevoli che l'abusivismo edilizio è stato, ed è tuttora, un fenomeno piuttosto esteso che ha interessato diffusamente i territori esterni ai centri abitati, determinando una crescita disordinata gravida di fattori negativi. Questi agglomerati, infatti, sono sorti spontaneamente anche se con intensità differenziata, unificati dalla stessa carenza di qualsiasi rete di infrastrutture e di servizi, uno stato di fatto che li rende incompatibili con il miglioramento della qualità della vita e del territorio. Solo una minoranza delle amministrazioni comunali del Lazio ha svolto un'azione forte per la riqualificazione di questi territori, attivando gli strumenti urbanistici ed economici necessari per il loro recupero, nella consapevolezza che tale recupero rappresenti una componente fondamentale per la crescita ordinata della città, a vantaggio della cittadinanza.

Passando ad alcune proposte concrete per uscire da questa impasse, le amministrazioni comunali, al fine di adempiere alla normativa vigente, devono preliminarmente procedere alla approvazione della variante speciale al PRG, che è preceduta dalla perimetrazione dei nuclei spontanei, conseguente alla presentazione delle domande di condono edilizio inoltrate ai sensi delle leggi n. 47/85 art. 39, n. 724/94, n. 326/2003 e legge regionale n. 12/2004.

Nella Regione Lazio il recupero e la riqualificazione dei nuclei sorti spontaneamente sono normati dalla legge regionale n. 28/80 e s.m.i. che all'articolo 1 prescrive, tra l'altro, che i Comuni debbano procedere preliminarmente:

- 1) al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio comunale;

È NECESSARIO L'IMPEGNO A TUTTI I LIVELLI PER IMPOSTARE UNA NUOVA POLITICA DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI E DELLE AREE PERIFERICHE DEGRADATE.

2) all'individuazione dei nuclei abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità;

3) alla individuazione dei nuclei abusivi che, ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici.

Queste iniziative sono propedeutiche alla "variante speciale" a condizione che si verifichino le seguenti condizioni:

1) rilevanza socio-economica degli insediamenti in riferimento alla loro utilizzazione per usi residenziali o produttivi;

2) possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano come configurato nello strumento urbanistico generale vigente;

3) compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio.

Accertate le condizioni di cui sopra, si dovrà ricordare il territorio alle diverse situazioni e varietà del fenomeno e cioè:

- le diverse forme insediative;
- la riorganizzazione viaria;
- i collegamenti a rete fra i nuclei meno strutturati e più distanti dal centro urbano;
- la organizzazione del territorio secondo bacini gravitazionali di riferimento per le urbanizzazioni secondarie;
- le caratteristiche specifiche di ogni nucleo (suddivisione in lotti, maglia viaria, regolarità organizzative, orientamento e dimensioni degli edifici, forma, usi, spazi di relazione).

E, infine, valutare se esista la possibilità di integrare, anche in una fase successiva con una ulteriore variante allo strumento urbanistico, le di-

sposizioni di cui all'art. 56 della legge regionale 38 del 22 dicembre 1999.

Questa attività di ricucitura del territorio attraverso il recupero dei nuclei edilizi, come detto, ha coinvolto solo una minoranza dei Comuni del Lazio il che dimostra che la soluzione del problema è stata spostata verso altri livelli di pianificazione aventi estemporanee definizioni, ma sempre la stessa finalità: recupero urbanistico, riqualificazione urbana ecc. fino a quella oggi più utilizzata, la rigenerazione urbana.

Le amministrazioni locali forse dovrebbero con maggior coraggio pensare a soluzioni diverse per risolvere il problema, puntando su politiche e programmazioni di qualità con il coinvolgimento della collettività. Senza dubbio il problema più grande che i Comuni dovranno affrontare è la carenza cronica di risorse economiche, risolvibile solamente attivandosi nella ricerca di risorse attraverso i finanziamenti comunitari che oggi sono la fonte principale per sovvenzionare la realizzazione di quelle opere finalizzate alla rigenerazione e al recupero del territorio.

Una considerazione è dovuta: l'urbanistica contemporanea italiana, sterile a causa di anni di inutili discussioni e disquisizioni, rende impensabile affrontare i problemi delle periferie e dei territori degradati se non si risolve la questione del regime dei suoli. Per far questo, è necessario l'impegno a tutti i livelli per mettere in campo una serie di strumenti innovativi che possano prevenire questi fenomeni e, contemporaneamente, impostare una nuova politica di recupero dei nuclei abusivi e delle aree periferiche degradate.

Sempre che, paradossalmente, non si decida di imboccare un percorso completamente diverso, delineando una nuova mappa del mondo reale con la suggestiva ipotesi di lasciare il territorio realmente libero di trasformarsi, secondo la teoria di Joel Kotkin¹ quando ipotizza "che questo modello di vita urbana non sia veramente la reinvenzione della città".

¹ Joel Kotkin, *Punti di vista: architettura e città*. In : AA.VV., "Città. Architettura e società. X mostra biennale internazionale di architettura di Venezia", Marsilio Editore, Venezia 2006.