



RIGENERAZIONE URBANA ALLA PROVA NEI COMUNI DEL LAZIO

MARCO CARLETTI

La Legge Regione Lazio n. 7/2017 costituisce una opportunità per far ripartire il comparto edilizio regionale e si pone quale valido supporto alle amministrazioni comunali per la corretta attuazione della rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, oltre a poter essere utilizzata come uno strumento di rinnovamento del piano regolatore. Rispetto al Piano Casa, ormai decaduto, la legge risulta profondamente diversa in vari aspetti che vengono analizzati puntualmente nel testo. Vedremo in questo approfondimento tecnico le potenzialità e le innovazioni di questo strumento legislativo che, dopo un'iniziale indifferenza dei Comuni, sta destando l'interesse delle amministrazioni comunali che si stanno organizzando con la con la promozione di convegni per la presentazione di delibere agli addetti ai lavori e alla cittadinanza.

La legge regionale n. 7/2017 sulla rigenerazione urbana, in sostituzione del Piano Casa decaduto il 30 maggio 2017, è profondamente diversa da quest'ultimo per molti aspetti. Diversa sul piano generale per la maggiore attenzione alle finalità di miglioramento delle condizioni urbanistiche delle città, alla promozione del recupero delle periferie e alla riqualificazione delle aree urbane degradate. Diversa, in particolare, perché il Piano Casa permetteva l'applicabilità degli interventi realizzativi sulla maggioranza degli immobili e aveva, come caratteristica, l'agire in deroga agli strumenti edilizi vigenti (modificando gli organismi edilizi anche se in contrasto con il piano regolatore). Diversa, infine, per la sua attuazione: dall'entrata in vigore della legge regionale, in mancanza di un'apposita delibera del Consiglio Comunale, è consentita solo l'attuazione dell'art. 6 - *Interventi diretti*, mentre il Piano Casa, determinato negli interventi direttamente dall'organo politico regionale, era immediatamente applicabile in tutti i suoi articoli, mortificando così l'autonomia dei Comuni privandoli di adeguati ed effettivi piani di manovra sui piani urbanistici comunali.



Da un attento esame della legge regionale si evince che, rispetto al Piano Casa, può essere utilizzata dall'amministrazione comunale come uno strumento di rinnovamento del piano regolatore vigente e, nello stesso tempo, di incentivo per il comparto edilizio comunale. La stessa dà modo di razionalizzare il patrimonio esistente, promuovendo la riqualificazione di intere aree urbane degradate e dei tessuti disorganici ed incompiuti. All'art. 3 la Regione dà facoltà al Comune di individuare gli ambiti di riqualificazione e recupero edilizio nelle singole zone di P.R.G.

Gli articoli che interessano la nostra professione sono:

- l'articolo 4, che riguarda le disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici;
- l'articolo 5, che riguarda gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici;

RISPETTO AL PIANO CASA, QUESTA LEGGE PUÒ ESSERE UTILIZZATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE COME UNO STRUMENTO DI RINNOVAMENTO DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE E, NELLO STESSO TEMPO, DI INCENTIVO PER IL COMPARTO EDILIZIO COMUNALE.

- l'articolo 6 che riguarda appunto gli interventi diretti (interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un massimo del 20 per cento degli edifici esistenti e interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti), il quale è l'unico applicabile in mancanza di delibera.

Sebbene trovi meno utilizzo rispetto ai precedenti è degno di nota anche il seguente articolo:

articolo 2 – Programmi di rigenerazione urbana – che dà la possibilità di rigenerare fabbricati, ormai fatiscenti, anche con la loro dislocazione, attraverso la bonifica dell'area dove sorgeva il fabbricato, con una premialità di ampliamento fino ad un massimo del 30% dell'esistente.

Il riconoscimento degli interventi di rigenerazione urbana è fissato con obblighi, però, assai importanti:

1. Adeguamento o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o integrazione standard di cui al DM 1444/68;
2. Eventuale applicazione onere art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/01;
3. Destinazione della quota pari al 20 % per edilizia sociale;
4. Opere di mitigazione e compensazione ambientale;

I COMUNI DEVONO EMANARE UNA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE, NELLA QUALE VENGANO INDICATI GLI INTERVENTI SPECIFICI CONSENTITI DALLA NORMA REGIONALE NELLE ZONIZZAZIONI VIGENTI DEL PIANO O IN AMBITI TERRITORIALI, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7/2017.

5. Non è applicabile nelle zonizzazioni di tipo "A", anche se per la sola demolizione del fabbricato (questo limita molto la riqualificazione dei centri storici).

Tornando agli interventi elencati agli articoli 4 e 5, la legge prescrive l'obbligo della loro approvazione in Consiglio comunale, con apposita delibera nella quale gli stessi vengano inseriti in una zonizzazione identificata dal Comune (come previsto nell'art. 3 della stessa Legge Regionale). La zonizzazione che il Comune deve prendere come riferimento è quella dello strumento edilizio vigente, in modo da integrarlo e rinnovarlo senza stravolgimenti. I Comuni, quindi, non devono far altro che emanare una delibera di Consiglio comunale, nella quale vengano indicati gli interventi specifici consentiti dalla norma regionale nelle zonizzazioni vigenti del piano o in ambiti territoriali, ai sensi della legge regionale 7/2017.

Di fatto, questa possibilità rispetto al Piano Casa, rende la legge più armonica con le esigenze del territorio e, nello stesso tempo, rinnova il Piano Regolatore con tempistiche da record (dall'approvazione della delibera in Consiglio comunale, una volta presentata in Regione, passano 60 gg, di silenzio/assenso). Inoltre, per la stessa, non occorrono tutti gli adempimenti necessari per la stesura di un Piano Regolatore, ma soltanto la stesura di una delibera comunale.

Un problema da risolvere è che, ad oggi, i benefici della legge ricadono per lo più nei Comuni della Provincia, vista l'esclusione della possibilità di intervenire *"in tutti i tessuti della città storica e nella città consolidata"* della Capitale*.



Ma le cose si stanno muovendo anche a Roma, dove la Sindaca di recente ha annunciato il progetto "Reinventiamo Roma" che, se realizzato, porterà alla riqualificazione di una serie di edifici di proprietà capitolina.

In conclusione, la Legge Regionale sulla rigenerazione urbana è senz'altro un valido apporto per far ripartire il comparto edilizio, la cui importanza è stata finora poco compresa dalle amministrazioni comunali tanto che, dal 2017 anno in cui è stata pubblicata, è rimasta riposta in un cassetto, inutilizzata, tranne che da pochissimi Comuni. Va detto che da qualche mese qualcosa sta cambiando e più di un'amministrazione si sta organizzando, con la promozione di convegni per la presentazione di delibere agli addetti ai lavori e alla cittadinanza, perciò guardiamo avanti con fiducia, concordi con quanto diceva A. Lincoln: *"Il lato migliore del futuro è che arriva un giorno alla volta"*.

*Direttiva n. 10/2018 dell'Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale