
Testo dell'intervento dell'ing. Luca Montesi all'audizione del 04.11.2010 presso la Commissione Urbanistica della Regione Lazio riguardante la Proposta di legge regionale sul Piano Casa (PLR n. 79 dell'8 ottobre 2010), indetta al fine di accogliere pareri e suggerimenti per la formazione del testo definitivo di modifica alla LR 21/09.

L'attuale testo di modifica della legge 21 approvato in Giunta ha recepito in buona parte i suggerimenti che abbiamo proposto prima dell'estate. Rileviamo comunque che, laddove le nostre raccomandazioni non sono state integralmente recepite, la norma ha comunque assunto nella sostanza i principi che volevamo introdurre.

Per questo motivo consideriamo il nostro contributo una forma di affinamento del testo su temi specifici in modo che l'opportunità che ci è data in questa audizione costituisca una forma di agevolazione per l'iter di definizione del testo e non un aggravio. Con questo intendiamo dire che non si vuole assolutamente rimettere in discussione alcuno dei principi della legge, così come identificati nel testo di Giunta del primo ottobre scorso.

Entrando nel merito della trattazione del testo, queste sono le nostre osservazioni:

1. L'art. 2 comma 1 lettera b, estende l'ambito di applicazione della legge agli edifici oggetto di sanatoria per i quali sia formato il silenzio-assenso. Si suggerisce che questo punto faccia riferimento all'art. 25 della legge nella quale si evidenziano le procedure per la definizione dei procedimenti in sanatoria. Al fine di favorire la chiarezza della documentazione prodotta ed agevolare gli uffici preposti alle azioni ispettive del caso, si ritiene che copia della documentazione prodotta per l'istanza di condono (controfirmata per darne conformità) sia comunque allegata all'attestazione del tecnico abilitato all'esercizio della professione. Stessa considerazione vale per l'art. 6 comma 3.
2. L'art. 3 comma 2 consente, tra le azioni di ampliamento, quella di realizzazione di "pertinenze". Riteniamo che questo termine sia particolarmente generico e, soprattutto non impone un limite proporzionato all'immobile che deve servire. Attenzione quindi al pericolo dell'uso improprio di tali pertinenze che potrebbe rivelarsi un aggravio pesante sulle opere di urbanizzazione.
3. In riferimento agli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 4 comma 1 punto c, si rileva che gli edifici di superficie superiore a 500 mq in stato di degrado si possano demolire e ricostruire con un premio di cubatura del 60%. Vista l'efficacia di questa misura anche sul patrimonio edilizio di piccole dimensioni in condizioni di fatiscenza, si ritiene opportuno eliminare la limitazione dei 500 mq.
4. Riguardo gli incentivi volti alla promozione della qualità edilizia e architettonica attraverso lo strumento del concorso di progettazione, richiamato all'art. 4 comma 8, si ritiene che:

- a. il premio del 5% possa essere non adeguato per gli interventi di minore entità, che in numero assoluto, potrebbero essere numerosi e quindi determinanti la qualità estetica delle città;
 - b. questo strumento, vista anche la possibile portata degli interventi, sia esteso agli interventi di cambiamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3 ter.
5. Per quanto riguarda l'istituzione del registro degli interventi eseguiti, si dovrebbe prescrivere un limite temporale per i Comuni entro il quale predisporli. Se qualche Comune dovesse essere inadempiente, cosa accadrebbe?
6. Riguardo il recupero dei sottotetti, si rileva che la legge reg. 13/2009 esclude la possibilità di intervenire nei sottotetti delle zone A. Sarebbe utile e sostenibile estendere a tali zone la possibilità di recupero dei sottotetti senza modifica della sagoma del fabbricato, ovviamente alle stesse condizioni dell'art. 5 (interventi di recupero degli edifici esistenti). Unitamente, sarebbe auspicabile consentire il riposizionamento del solaio dell'ultimo livello ad una quota inferiore nei limiti consentiti dalle norme locali (R.E. e N.T.A.).
7. l'art.6 comma 2, riferendosi al rilascio del permesso di costruire, lo subordina all'esito di una Conferenza dei Servizi. Perché si esclude la possibilità di acquisizione dei pareri di competenza al di fuori di tale conferenza?
8. L'art. 2 comma 2 lettera f esclude la possibilità di intervento nelle fasce di rispetto. Si ritiene che interventi che prevedano la delocalizzazione al di fuori di questi ambiti vincolati possano essere consentiti.
9. Infine, una nota sull'interpretazione di alcuni termini presenti nella legge che dovrebbero essere resi interpretabili in maniera univoca. Ci riferiamo ai termini:
 - a. "aspetti strategici" di cui all'art.2 comma 2 lettera e, sulla base di quale strumento urbanistico sono individuati?
 - b. "edifici dismessi" di cui all'art. 3 ter, sulla base di quale titolo possono un edificio NR può essere considerato ufficialmente dismesso?
 - c. "edifici in stato degrado" di cui all'art. 4 comma 1 punto c, sarebbe opportuno disciplinarli in modo chiaro (p. es. immobili iscritti tra quelli pericolanti, che siano certificati non agibili/abitabili, etc.).

A questo punto auguriamo alla Commissione Urbanistica della Regione il buon lavoro e aspettiamo presto l'emanazione del testo definitivo di modifica alla legge sul Piano Casa.