

---

*Abstract dell'intervento dell'ing. Luca Montesi (presidente della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia) nell'Auditorium della Conciliazione, tenuto il 01 ottobre 2010 in occasione del convegno "Lavoro e territorio, il Lazio una Regione solidale e partecipata" organizzato dalla Regione Lazio*

---

[...]

vorrei complimentarmi con la Presidente Polverini e l'Assessore Ciocchetti per il pragmatismo e il rispetto dei programmi temporali che avevano promesso sul Piano Casa e, ancora di più, per l'efficace lavoro di rivisitazione che hanno effettuato sulla contestatissima norma di riferimento.

Faccio un piccolo excursus ricordando che il nostro Ordine, di concerto con la Federazione degli Ordini Provinciali del Lazio, già per l'inizio di giugno scorso, aveva elaborato un testo nel quale erano state evidenziate le criticità e potenzialità della LR 21/2009.

Con spirito propositivo, in quel testo avevamo individuato una serie di idee, a nostro avviso determinanti, per consentire la rapida ed efficace attuazione della norma. Notiamo oggi con piacere che il nostro lavoro, presentato anche in occasione di un convegno nell'auditorium di CONFINDUSTRIA il 10 giugno scorso, non è caduto nel vuoto ed ha trovato felicemente collocazione nelle volontà espresse dal Governo Regionale.

Non voglio ovviamente tediare con l'elencazione delle proposte che abbiamo lanciato e che sono pubblicate e disponibili sul sito internet dell'Ordine degli Ingegneri di Roma. Voglio però porre l'attenzione su due/tre punti sui quali si misurerà la capacità della legge di incentivare il mercato dell'edilizia e, contemporaneamente, di salvaguardare e migliorare la qualità edilizia e urbanistica del nostro territorio.

Credo, infatti, che stia a cuore a tutti, anche per il perdurare della congiuntura particolarmente difficile per il settore delle costruzioni, agevolare interventi sul patrimonio edilizio a patto però che sia salvaguardata la qualità architettonica e soprattutto urbanistica delle città. Con ciò vogliamo riconoscere nella legge un'opportunità irripetibile per il recupero della qualità del patrimonio edilizio costruito. Per questo siamo convinti che forme semplici di controllo sui requisiti degli interventi, anche attraverso l'ausilio degli Ordini Professionali, possano essere individuate già nel testo definitivo della nuova legge regionale.

Riguardo i premi di cubatura: siamo tutti concordi sul fatto che l'incentivo in termini di concessione di bonus volumetrici sia l'unico stimolo per attivare gli interventi di ampliamento e, soprattutto, quelli di sostituzione edilizia, utilissimi al rinnovo e alla riqualificazione del patrimonio esistente. Ma quale percentuale applicare? Il testo normativo vigente ha mostrato con chiarezza che i bonus riconosciuti sono del tutto inadeguati, tant'è che il numero di pratiche presentato in tutto il territorio regionale è risultato assolutamente marginale, come possono testimoniare i vari dirigenti degli uffici tecnici comunali. E' altrettanto vero che il premio di cubatura equo è funzione del contesto

territoriale nel quale si inserisce l'intervento, che nel caso laziale è l'insieme di una miriade di fattispecie dovute tanto agli effetti della stratificazione storica dei tessuti urbanistici quanto all'unicità dell'ambiente naturale. Per questo crediamo che il sistema di calcolo del bonus volumetrico, almeno per gli interventi di maggiore rilevanza, debba essere modulato e flessibile in relazione al contesto territoriale e di mercato in cui l'intervento andrà a collocarsi. Intendo dire, in linea di principio, che la percentuale di premio di cubatura dovrebbe essere basata su chiari studi di fattibilità/sostenibilità tecnico-economica e finanziaria che ne giustificano l'adequatezza.

Sempre in tema di qualità vorrei infine spendere qualche parola per sottolineare come i concorsi di progettazione possano diventare, se gestiti opportunamente, una grande risorsa per selezionare progetti di qualità, funzionalità e al passo con i tempi. Anche in questo caso, in base anche alla strategicità dell'intervento, si dovrebbe incentivare il più possibile lo sfruttamento di questo strumento. Ovviamente solo procedure snelle, chiare e con tempi certi, oltre a premi di cubatura congrui potranno essere un incentivo concreto per i promotori delle iniziative. Pensiamo che gli Ordini Professionali possano essere un valido supporto per le attività di gestione dei concorsi e rappresentare un soggetto valido ai fini della valutazione delle proposte progettuali. Ribadiamo in questa sede che le proposte concorsuali per essere serie, chiaramente definite e incontrovertibili in fase esecutiva non si potranno limitare a semplici concorsi di idee ma dovranno essere veri e propri progetti preliminari, come definito dalla legge.

Cambiando argomento, per quanto riguarda la paventata autocertificazione per quegli immobili in attesa del rilascio della concessione in sanatoria, si dovranno fare una serie di approfondimenti volti a evitare che le Amministrazioni Comunali si scontrino con situazioni ancora più complicate di quelle attuali nel caso di dichiarazioni rese (anche se in buona fede) su immobili che non possono essere condonati. Non è sicuramente questa la sede nella quale discuterne, ma crediamo che riferirsi a tecnici abilitati e competenti che certifichino la rilasciabilità delle concessioni in sanatoria possa costituire una garanzia decisamente più ampia, soprattutto per la semplificazione che questo indurrebbe nel successivo iter di rilascio definitivo di questi titoli. Questione, fra l'altro, che sappiamo tutti essere diventata annosa e imbarazzante, specialmente nel Comune di Roma.

Concludo osservando che questa legge per i principi su cui è fondata determina una grande aspettativa mossa dalla trasversalità di interessi che desta e dalla numerosità di soggetti su cui ha ricaduta: dagli imprenditori edili ai piccoli proprietari, dagli Enti Pubblici al Terzo Settore, dai cittadini in cerca dell'acquisto della prima casa a quelli che hanno necessità di un appartamento a canone sociale.

Vista la rilevanza dei temi e la competenza professionale e territoriale che i nostri Ordini possono esprimere, rinnovo ancora una volta la nostra disponibilità a proseguire e rafforzare la nostra collaborazione con la Regione per la stesura del testo finale della legge sul Piano Casa.

[...]