



## CONVEGNO SUL PIANO CASA

Sala Conferenze del Centro Culturale Città di Subiaco (RM) Biblioteca Comunale

Intervento dell'ing. **Luca Montesi**

Presidente della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma  
Membro del Comitato per la Qualità Urbanistica ed Edilizia di Roma Capitale

---

### L'EVOLUZIONE DELLA LEGGE SUL PIANO CASA NEL LAZIO E I SUOI RIFLESSI SULLE OPPORTUNITA' DI RILANCIO ECONOMICO DEL TERRITORIO

---

#### 1. Dalla L.R. 21.08.2009 n.21 alla sua "riforma" introdotta dalla L.R. 13.08.2011 n.10

Per comprendere bene l'**ambito normativo** nel quale la legge sul Piano Casa si inserisce e lo spirito che la sostiene è veramente opportuno fare qualche breve cenno per **riportare alla memoria** i passaggi che hanno condotto al testo della legge regionale vigente.

La Conferenza Unificata Stato-Regioni ed Enti Locali l'1 aprile del 2009, sentiti gli effetti della crisi che ancora incombe, lanciò l'iniziativa legislativa finalizzata al **rilancio dell'attività edilizia e del tessuto urbanistico**. Questa iniziativa era volta a **favorire lavori di modifica del patrimonio edilizio** e forme di **semplificazione degli adempimenti previsti**. In particolare, il documento programmatico della Conferenza Stato-Regioni riconosceva in questi due provvedimenti urgenti la possibilità di rispondere ai crescenti bisogni abitativi delle famiglie. Con questi presupposti veniva sancito che, entro e non oltre i 90 giorni successivi, le Regioni promulgassero proprie leggi ispirandosi a questi obiettivi:

- a. **regolamentare interventi** al fine di **migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica** degli edifici entro il **limite del 20%** della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di **volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi**, per un **incremento complessivo massimo di 200 metri cubi**, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;
- b. disciplinare **interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente**, con finalità di **miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale**, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;
- c. introdurre **forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi**.

E' interessante ricordare che gli interventi edilizi indicati dalla Conferenza Stato-Regioni non possono comunque riferirsi ad **edifici abusivi**, nei **centri storici** o in **aree di**

**inedificabilità assoluta**, oltre ad altri ambiti di particolare interesse. Chiude il testo del provvedimento la misura volta a riconoscere premialità finalizzate alla riqualificazione di aree urbane degradate.

### **1.1. Limiti del testo originario della L.R. 21/09**

A seguito di questo importante provvedimento molte Regioni, tra cui il Lazio, hanno legiferato in modo talmente affrettato, tanto da minacciarne l'attuabilità. Mi riferisco al primo testo della legge regionale n.21 emanato l'11 agosto del 2009.

La mia Commissione fu, a distanza di mesi, chiamata a evidenziare le ragioni per le quali il tanto declamato Piano Casa stentava a decollare nella nostra Regione. Sembrava infatti strano che, a fronte della trasversalità di interessi che la legge muove e la numerosità di soggetti che coinvolge, non venivano presentate istanze di attuazione degli interventi presso gli uffici territorialmente competenti.

A seguito dell'analisi della legge evidenziammo diverse criticità che successivamente furono segnalate all'Assessorato all'Urbanistica perché fossero tenute in debita considerazione nel futuro testo di modifica.

E' bene rievocare sinteticamente i contenuti e gli ostacoli che fissava l'originario testo della legge sul Piano Casa per capire meglio cosa è cambiato con il testo di modifica che vedremo più avanti.

#### **1.1.1. Limitazioni per gli ampliamenti**

In merito all'**ampliamento degli edifici**, si è notato che la legge si scontrava con la realtà eterogenea della Regione. Nelle aree agricole, per esempio, gli ampliamenti potevano essere realizzati solo dai **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli**. Questo contrastava con l'intendimento di valorizzazione delle aree agricole che passa evidentemente attraverso il mantenimento o un leggero incremento della densità abitativa in ambito rurale. Contrastando lo spopolamento delle zone agricole, infatti, si determina un maggiore **controllo del territorio** e si induce una **regolare manutenzione** del suolo il cui degrado, come sappiamo, è spesso fonte di dissesto idrogeologico e di inquinamento. Per meglio interpretare questa posizione si deve considerare che l'aumento dei carichi urbanistici in ambito agricolo sarebbe comunque così poco rilevante da poter essere sostenuto dalle opere di urbanizzazione già esistenti.

Per quanto riguarda l'**adeguamento sismico dei fabbricati** si deve notare che l'attuale classificazione coinvolge tutto il territorio laziale. Il bonus per gli ampliamenti che veniva accordato alle zone a maggiore vulnerabilità sismica era del tutto insufficiente in rapporto ai **costi da affrontare per l'adeguamento** alla normativa stessa.

Altra critica alla vecchia legge riguardava il **divieto di sopraelevazione** che appariva inspiegabile allorquando fossero state osservate le norme urbanistiche e i disposti del Codice Civile. Criticammo questa limitazione in quanto induceva l'aumento dell'indice di copertura dei fabbricati e di conseguenza il consumo di suolo.

Già questo è sufficiente per capire che se sommiamo le fattispecie per le quali non era consentito l'ampliamento, ossia il territorio a rischio sismico, le aree rurali non condotte da imprenditori agricoli, i centri storici, gli ambiti vincolati e gli interventi di sopraelevazione, il territorio interessato da questo tipo di intervento si riduceva praticamente a zero.

### **1.1.2. Limitazioni per le demolizioni e ricostruzioni**

La **demolizione e ricostruzione** degli edifici sembrava essere, invece, la parte della legge che dava una vera risposta al **rinnovamento e soprattutto all'adeguamento sismico ed energetico** del patrimonio edilizio esistente.

Il 35% di **premio di cubatura** sembrava un incentivo che potesse favorire la sostituzione edilizia di edifici prevalentemente residenziali, in realtà su questo numero si proponeva di fare qualche approfondimento volto a dimostrarne la congruità. Si criticava in particolare il fatto che la percentuale non teneva conto del contesto territoriale e di mercato nel quale l'intervento era ubicato. E proponemmo, per questo motivo, che uno strumento diverso, più flessibile, avrebbe dovuto essere adottato per stimare caso per caso le percentuali da accordare sulla scorta almeno di uno **studio di fattibilità economica e finanziaria**.

Ci domandavamo, poi, se lo stesso provvedimento non dovesse essere **esteso anche alle attività produttive** per sostenerne in modo più efficace la ripresa economica del settore edilizio. Dopotutto, le attività commerciali sono spesso quelle che detengono l'intera proprietà dell'immobile e che possono avere risorse finanziarie più adeguate per trainare l'economia, specialmente in questo perdurante periodo di crisi.

Finalmente sul tema della **demolizione e ricostruzione** si cominciava a parlare anche di **qualità degli interventi** incentivando con un 5% in più quelli che fossero stati realizzati sulla base di progetti vincitori di **concorsi** banditi, giustamente, con l'assistenza degli **Ordini Professionali**. In questo caso il premio sembrava adeguato in rapporto al valore corrente degli immobili. E' infatti interessante osservare che, in termini assoluti, maggiore è il volume in gioco, maggiore è il vantaggio di mettere a bando l'intervento. Dopotutto, in attesa della **legge sulla qualità architettonica** il cui iter di approvazione si è arenato in Parlamento, ci sembrava interessante notare che la legge sul piano casa potesse rivestire un ruolo importante anche in questa direzione.

A fronte di queste notazioni positive si rilevavano però alcune limitazioni che ostacolavano la naturale attuazione della legge.

Mi riferisco alla **limitazione dell'altezza massima** a quella degli edifici contermini e, soprattutto, dell'obbligo di destinare il **25% delle abitazioni aggiuntive** realizzate per la **locazione a canone concordato per 8 anni**. Questa norma in parte scaricava sulle spalle di chi interviene sui manufatti un obbligo cui l'Amministrazione Pubblica poteva dare risposta con altri appositi strumenti già previsti nella legge. Questo provvedimento, in altre parole, indeboliva l'interesse alla sostituzione edilizia degli immobili di medie e grandi dimensioni.

Pur apprezzando la semplificazione per l'ottenimento del titolo abilitativo che poteva essere ottenuto con una **DIA per fabbricati fino a 3000 metri cubi**, si riteneva che questo limite potesse essere aumentato -trasferendo come previsto dal DPR 380/2001 la responsabilità sui tecnici che firmano le DIA- per agevolare e velocizzare ancora di più il processo di sostituzione edilizia.

Riguardo l'esistenza o adeguamento da parte del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria, al fine di agevolare ulteriormente gli interventi di sostituzione edilizia, si proponeva poi che quelle a verde e a parcheggio fossero monetizzabili. In questo modo -oltre ad evitare inutili ed eccessive frammentazioni delle superfici pubbliche- si sarebbe facilitata, usando i relativi oneri, la centralizzazione di queste funzioni con lo scopo di fargli guadagnare dignità di livello urbano.

### **1.1.3. Il ripristino ambientale, il riordino urbano e la riqualificazione delle periferie**

Cambiando argomento, il ricorso ai programmi integrati per il cosiddetto ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie rappresentava senza dubbio una misura concreta per procedere, attraverso fondi privati, alla riqualificazione di aree degradate e di elevato pregio ambientale compromesse da edificazione impropria.

Il programma integrato si sposa bene effettivamente con l'obiettivo dell'interesse pubblico di riqualificare aree degradate, tant'è che la sua rilevanza edilizia e urbanistica è tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto in cui si inserisce.

Per quanto riguarda le percentuali che erano indicate nella legge non era possibile esprimere un giudizio sulla quantità se non quello riguardo l'adeguatezza. Si è infatti detto che **l'eterogeneità del territorio** italiano, e in particolare di quello laziale, mostra caratteri e dinamiche economiche molto diverse, sia in termini di appetibilità che di propensione allo sviluppo. Per questo motivo, come accennato per gli interventi di sostituzione edilizia, si sarebbe dovuto studiare un **sistema flessibile** di percentuali di **bonus volumetrico** che si

sarebbero potute, ad esempio, stimare sulla base di uno **studio di fattibilità economica e finanziaria**. Si trattava ovviamente di uno stimolo per l'approfondimento sul tema volto a garantire efficacia ed interesse su questi strumenti attuativi.

Per il programma integrato di ripristino ambientale non era chiaro come i **Comuni** potessero **individuare** "gli ambiti destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente". E' infatti evidente che fino a quando i soggetti coinvolti non abbiano manifestato l'interesse ad aderire al programma non si possa stimare il volume da ricostruire e di conseguenza la dimensione delle aree da reperire. In questi casi il **coinvolgimento dei privati**, già nelle **fasi preliminari**, suggerirebbe da subito sia i perimetri da recuperare che quelli per la riedificazione anche se in variante urbanistica. Si eviterebbero così future lunghe negoziazioni, bandi che "vanno deserti" e fallimenti che già conosciamo.

Non c'è dubbio che un incentivo per la **qualità** anche per i **programmi integrati** sarebbe ancora più auspicabile vista l'importanza urbanistica di questo strumento attuativo. Si proponeva quindi che anche per i programmi integrati fosse disponibile un **incentivo** perché gli interventi fossero frutto di **bandi di concorso** assistiti dagli **Ordini Professionali**, tanto per la parte urbanistica quanto per quella edilizia che, se sviluppate contestualmente, avrebbero garantito lo snellimento dell'iter autorizzativo per la costruzione.

Finalmente la legge 21/2009 parlava anche di tempi. Il parametro tempo molto spesso nelle scelte urbanistiche è una variabile trascurata nonostante giochi un ruolo determinante dal punto di vista finanziario dell'intervento, la cui imperfezione rende lunghi e spesso inattuabili questi programmi.

Dalla lettura della DGR 985 del 23.12.2009, vincolante solo per i Comuni che hanno chiesto contributi per la formazione dei programmi integrati, si è constatato il tentativo di dare un regolamento attuativo di riferimento per la redazione dei programmi preliminari di intervento e dei programmi integrati veri e propri. Prendemmo lo spunto da questo sforzo per auspicare, vista la **frammentarietà delle norme** sui PRINT, che tutti i provvedimenti normativi riguardanti questo strumento fossero convogliati in un **testo unico** dotato di un proprio **regolamento di attuazione**, appello che sembra essere stato finalmente accolto dalla Regione. E' questa infatti l'occasione per introdurre elementi riguardanti la qualità degli interventi, definire un chiaro assetto temporale e procedurale e promuovere programmi preliminari di intervento nei quali siano chiaramente individuati gli attori coinvolti (siano essi Pubblici, Privati, Imprenditori o Ordini Professionali).

Per finire, passava un po' inosservata la norma riguardo la **riqualificazione urbanistica**. Pur non fornendo espliciti bonus di cubatura, questa misura incentivava i Comuni a promuovere **strumenti urbanistici per la riqualificazione soprattutto delle periferie**. Attraverso **bandi di concorso**, unitamente alle proposte dei privati, si poteva dare una risposta anche agli ambiti sorti spontaneamente e ancora scollegati dalle aree urbanizzate. La norma era condivisibile ma si aspettavano ovviamente i provvedimenti dei singoli Comuni per dare un giudizio sul merito.

#### **1.1.4. Edilizia residenziale pubblica e sociale**

La parte della legge sull'edilizia residenziale pubblica e sociale, forse perché chiudeva il ciclo delle misure individuate dalla norma, sembrava essere quella meno indagata. In realtà proprio su questo tema si giocava gran parte delle possibilità per rispondere al **fabbisogno abitativo e rilanciare il settore edilizio**.

Con la legge sul Piano Casa la Regione ha inteso promuovere l'edilizia residenziale sociale attraverso soggetti senza fine di lucro, imprese di costruzione e cooperative di abitazione. Con questo strumento normativo sarebbe effettivamente possibile immettere sul mercato nuovi alloggi destinati alla locazione a **canone sostenibile o a riscatto**, una necessità -specie nelle grandi città- non più procrastinabile. Interessante poi l'opportunità dell'**albergo sociale** per rispondere alla crescente richiesta di alloggi temporanei con servizi e spazi pubblici.

Riguardo la promozione delle azioni di **autorecupero** attraverso mutui agevolati non potevamo che essere d'accordo visto il miglioramento della prestazione energetica e l'adeguamento alle norme di sicurezza che ne derivavano agli immobili di ERP. Il risanamento e l'adeguamento del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, spesso in stato di **inaccettabile fatiscenza**, è diventato infatti uno dei temi più spinosi degli ultimi anni specialmente per le ATER.

La Regione con la legge 21/09 promuoveva la formazione di un piano decennale per l'edilizia residenziale sociale finalizzato alla manutenzione e realizzazione di edilizia sovvenzionata anche attraverso il recupero di edifici dismessi. Per fare ciò era ovviamente necessario un **censimento delle realtà di emergenza abitativa** da predisporre di concerto con i Comuni interessati che dovevano quindi attivarsi tempestivamente per fornire alla Regione un quadro complessivo della situazione alloggi nei loro territori. Per assolvere a questa finalità la legge individuava interventi di fatto già contemplati nella normativa previgente.



Le misure tese a incrementare in breve tempo l'offerta di alloggi sociali ritengo siano decisamente elastiche: vanno dal cambio di destinazione d'uso con o senza opere al frazionamento di unità abitative, sino all'uso dei piani terra liberi da parte delle ATER e altri Enti locali proprietari.

Solo riguardo gli interventi di ampliamento, l'applicazione degli stessi parametri previsti per l'edilizia residenziale privata sembrava restrittiva (si sarebbe dovuto eliminare la limitazione volumetrica di 1000 mc), mentre per la sostituzione edilizia questi parametri sembravano più congrui premiando fino al 40% di volume in più senza vincolare la dimensione del fabbricato.

Si rilevava poi che la sostituzione edilizia applicata a quella residenziale pubblica poteva essere la risposta concreta alla demolizione di interi quartieri che tutti noi definiamo mostruosità urbanistiche avulse dal contesto culturale e architettonico, specialmente nella città di Roma.

La legge prevedeva la novità che i Comuni, per ottimizzare l'utilizzo delle aree riservate per l'edilizia residenziale pubblica inserite nei piani di zona, potessero **densificarli** attraverso:

- aumento della previsione edificatoria;
- variazione degli standard urbanistici eccedenti in edilizia residenziale sociale;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Solo riguardo la variazione degli extra-standard per la realizzazione di ERP avevamo qualche perplessità, essendo noto che spesso queste aree sono "residuali" e possono presentare **enormi difficoltà per l'edificazione**.

Tra i vari strumenti urbanistici che proponeva la legge, ritengo che il **programma integrato** fosse particolarmente efficace, considerato che la zonizzazione poteva comprendere anche aree agricole per opere di urbanizzazione e standard urbanistici non reperibili all'interno del perimetro urbanizzato.

Ultima notazione, veramente degna di merito, riguardava l'introduzione dello **standard per l'edilizia residenziale sociale**. Si trattava di un provvedimento che potrebbe risolvere il problema della **ghettizzazione** che ha mortificato l'urbanistica delle nostre città negli ultimi decenni. Questo standard consentirà di evitare la concentrazione di alloggi sociali in circoscritti ambiti urbani.

## **2. Gli attuali obiettivi del piano casa Lazio e il suo rapporto con gli strumenti urbanistici dei Comuni**

Come sappiamo il testo vigente della legge sul Piano Casa è stato profondamente riformato dalla legge 10 del 2011. Pertanto da qui in avanti mi riferirò esclusivamente ai contenuti del nuovo testo della legge 21 del 2009 coordinato con quello della 10/2011.

Gli **obiettivi** strategici stabiliti dall'art.1 della legge sono sostanzialmente tre:

- **misure straordinarie ed urgenti nel settore edilizio**, finalizzate a contrastare la **crisi economica** ed a favorire l' **adeguamento del patrimonio edilizio** esistente alla normativa antisismica, il **miglioramento della qualità** architettonica e la **sostenibilità energetico-ambientale** del patrimonio stesso, secondo le tecniche, le disposizioni ed i principi della bioedilizia;
- **misure urgenti per incrementare e sostenere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale**;
- **snellimento delle procedure in materia urbanistica**.

Ma tra gli **obiettivi** della legge non si devono trascurare le importanti misure di **salvaguardia del territorio** che portano ad **escludere dalla sua applicazione** edifici ubicati:

- nei **paesaggi dei centri storici** e nei nuclei storici individuati dal PTPR;
- nelle aree con **vincolo di inedificabilità assoluta**;
- salvo eccezioni, nelle **aree naturali protette**, ma questo punto, non essendo stato ritenuto di competenza della Regione è stato impugnato dal precedente Governo davanti alla Corte Costituzionale;
- nelle aree del **Demanio Marittimo**;
- nelle zone di **rischio molto elevato individuate dai Piani di bacino**;
- nelle **aree strategiche**, nel sistema della mobilità, delle infrastrutture, dei servizi pubblici e degli standard;
- nelle **fasce di rispetto** di strade pubbliche, ferrovie, etc.;
- nei **complessi rurali**, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati **prima del 1930**.

La legge, per tener conto delle specificità dei singoli ambiti territoriali, si è anche prefissa l'**ulteriore obiettivo** di consentire ai Comuni di individuare aree e immobili nei quali limitare o escludere gli interventi edilizi e urbanistici. Non tutte le Amministrazioni locali hanno ritenuto opportuno deliberare in merito entro il termine del 31 gennaio scorso fissato dalla legge stessa.

In riferimento all'obiettivo posto dalla legge per il **reperimento di alloggi a canone calmierato**, si rileva che essa introduce la novità di consentire il cambio di destinazione d'uso a residenziale di fabbricati anche di notevoli dimensioni, purché porzioni del fabbricato siano riservate all'housing sociale (30-35% della superficie). E' evidente lo spirito del legislatore che, registrando l'incapacità finanziaria delle Amministrazioni Locali di costruire e gestire ulteriore patrimonio edilizio, trasferisce questa incombenza ai privati. Per quanto riguarda il rapporto della legge con la normativa locale, ricordo che essa va in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi dei Comuni, siano essi vigenti o adottati. Questo vuol dire che indipendentemente dalle prescrizioni dei PRG e/o dei piani attuativi -purché non ricorrano le condizioni di esclusione che ho citato poc'anzi- si può dare attuazione agli interventi previsti nel Piano Casa Lazio anche se in contrasto con i richiamati strumenti comunali. Questo perché l'urbanistica è materia concorrente Stato-Regioni per quanto riguarda il governo del territorio. Pertanto, le leggi emanate dalle Regioni in questa materia sono sovraordinate agli strumenti urbanistici ed edilizi locali. Alla luce di questa affermazione, come precisato dalla legge, visto che il Piano casa va in deroga agli strumenti urbanistici locali, i bonus volumetrici non possono essere sommati con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme o da strumenti urbanistici comunali.

### **3. Piano casa e qualità edilizia e urbanistica**

Spesso mi è stata rivolta la domanda: **“Come può incidere la legge sul piano casa sulla qualità edilizia e urbanistica?”**. Pur essendo la risposta a questa domanda molto articolata, cercherò di sintetizzare quello che penso riguardo l'incidenza di questa norma sulla qualità edilizia e urbanistica, nel breve e nel medio periodo.

Contrariamente a quanto spesso si è detto, la rinnovata legge sul piano casa compie uno sforzo, specialmente nella prima parte, affinché si ottimizzi l'uso del patrimonio costruito. In questo modo si evitano inutili espansioni territoriali, inutili cementificazioni quali risultati della moltiplicazione estensiva dei nuclei abitati, giustificata principalmente dalla necessità di rispondere alla richiesta di fabbisogno abitativo.

Ovviamente, come in tutte le valutazioni, bisogna usare uno spirito critico e, nel caso di specie, si deve capire –per usare un termine abbastanza in voga in questo periodo- se la densificazione del costruito vada poi a scapito della qualità edilizia e, più in generale, della qualità urbanistica.



Come sottolineato dal nostro Ordine e dalla Federazione degli Ingegneri del Lazio nelle Audizioni Pubbliche promosse dalla Regione in fase di stesura del nuovo testo, abbiamo con piacere osservato che è stato introdotto l'obbligo di ampliare edifici costituiti da più unità immobiliari sulla base di progetti unitari riguardanti l'intero fabbricato. Questo fatto, oltre ad essere a favore della qualità, promuove il recupero della qualità di interi ambiti.

Proseguendo, l'incentivo volumetrico per l'adeguamento sismico degli edifici è inconfutabilmente una misura per migliorare la qualità strutturale del patrimonio edificato in un territorio peraltro vulnerabile da questo punto di vista.

In termini di qualità ambientale, poi, l'imposizione del rispetto delle norme in tema di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia, promuove in modo forte la riqualificazione energetica e il rispetto dell'ambiente.

Vorrei spendere poche parole anche sulla qualità indotta dagli interventi di **cambio di destinazione d'uso e sostituzione edilizia**, attraverso i quali finalmente si potranno rimpiazzare mostruosi relitti con fabbricati più moderni, efficienti ed architettonicamente - speriamo- migliori. Fra l'altro, a favore della **qualità architettonica** e non solo -diciamo pure a salvaguardia della bellezza delle nostre città- viene in soccorso l'incentivo per quei casi in cui il promotore si avvalga della procedura del concorso di progettazione, che ha elevato nell'ultimo testo di legge la premialità di un ulteriore 10%.

Riguardo la qualità urbanistica, questa passa sempre per la capacità delle Amministrazioni di saper gestire e mantenere il territorio urbanizzato. Le Amministrazioni -osserviamo oggi- non hanno più risorse per garantire e gestire una corretta manutenzione delle aree, specialmente quelle più periferiche. Allargarsi e consumare nuovo suolo non può essere più considerata una buona politica per il governo del territorio. Per questo motivo condividiamo la scelta di densificare con la condizione che esistano o siano preventivamente adeguate le opere di urbanizzazione primaria e siano adeguati o monetizzati gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Concludo sottolineando un altro aspetto riguardante la qualità della norma, ossia quello **finanziario**. L'integralità degli interventi previsti sono da considerare come una miriade di piccoli progetti di finanza sostenuti dalla disponibilità economica delle famiglie, degli operatori privati e dagli aiuti che potranno arrivare dagli istituti di credito. Riguardo la sostenibilità degli interventi, questa sarà misurata sul numero di istanze che saranno presentate nei prossimi mesi.

Non è da poco, poi, osservare che questa legge, per come è stata concepita, promuove l'attività imprenditoriale in modo diffuso e a tutti i livelli. E' proprio la piccola imprenditoria,



che rappresenta il principale tessuto produttivo della nostra Regione, oggi in grande difficoltà, a beneficiare degli sperati effetti indotti dall'attuazione della legge.

Tutto sommato -considerato pure che la perfezione non esiste- direi che questa legge è stata modificata, come avevamo richiesto, senza trascurare gli effetti sulla qualità edilizia e urbanistica degli interventi, mantenendoli al tempo stesso cantierabili.

#### **4. Conclusioni**

Come ho recentemente dichiarato, il perdurare della crisi del settore edilizio e la crescente richiesta di housing sociale e di edilizia residenziale pubblica mantengono più che mai attuale l'obiettivo del Piano Casa nel Lazio. Per dare compimento alla legge è auspicabile che tutti i soggetti coinvolti nel processo attuativo –mi riferisco principalmente alle Amministrazioni e agli operatori economici locali- siano chiamati a dare il loro contributo, soprattutto per la competenza che possono esprimere nel variegato e complesso contesto territoriale e urbanistico sul quale la legge regionale va a incidere.

Ricordo che il tempo per dare attuazione ai provvedimenti di carattere edilizio della legge si ferma al 31 gennaio 2015 che sembra congruo per dare corso alle opere di ampliamento ma che potrebbe essere inadeguato per gli interventi di demolizione e ricostruzione più complessi.