

## Federazione degli Ordini degli Ingegneri del Lazio Commissione Piano Casa

# PIANO CASA TOUR

## 0. ANALISI CRITICA DELLA L.R. LAZIO 21/2009

ing. Luca Montesi

con il patrocinio di



presentato da



con il contributo di



sponsor

con la partecipazione di



10 Giugno 2010 – CONFINDUSTRIA Auditorium della Tecnica Viale Tupini 65 Roma



## **PIANO CASA TOUR – RM 10.06.2010 CONFINDUSTRIA - Auditorium della Tecnica ore 14:30**

Viale Tupini 65 Roma

Intervento dell'ing. **Luca Montesi**

Presidente della Commissione Piano Casa della Federazione degli Ordini degli Ingegneri del Lazio

Presidente della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

---

### **ANALISI CRITICA DELLA L.R. LAZIO 11.08.2009 N.21**

---

[slide 0.]

#### **1. Premessa**

La Commissione Piano Casa recentemente istituita dalla Federazione degli Ordini degli Ingegneri del Lazio -vista l'importanza che la legge 21 del 2009 riveste sul piano edilizio ed urbanistico nella Regione- ha lo scopo di analizzare criticamente la norma identificando, da un lato, le potenzialità e, dall'altro, le ragioni per le quali alcuni interventi in essa previsti stentano a decollare.

[slide 1.]

L'obiettivo della nostra Commissione è quello di definire in **tempi brevi** le **misure correttive e integrative** che dovrebbero essere introdotte nella legge regionale per renderla finalmente operativa.

Il primo risultato che contiamo di conseguire entro la fine di giugno è un **documento programmatico** che contenga l'**evidenza delle criticità** insite nella norma e le linee guida per la rivisitazione del testo normativo. Riteniamo che questo lavoro, condiviso con gli altri **Ordini Professionali** investiti dalla norma, possa essere la base attraverso la quale offrire il nostro contributo al Governo Regionale.

L'analisi della legge ha mostrato che essa è sostanzialmente imperniata su **principi** che possiamo ritenere tecnicamente **condivisibili** e che hanno determinato una forte aspettativa mossa dalla **trasversalità di interessi** che desta e dalla **numerosità di soggetti** che coinvolge: dagli imprenditori edili ai piccoli proprietari, dagli Enti Pubblici (in particolare i Comuni) al Terzo Settore, dai Cittadini in cerca dell'acquisto della prima casa a quelli che hanno necessità di un appartamento a canone sociale. In modo diretto o indiretto dobbiamo, insomma, considerare che l'intera popolazione abbia un interesse nell'efficacia della norma.

#### **2. Esame critico della norma regionale**

Esula senz'altro dagli obiettivi di questo incontro entrare in un merito esclusivamente tecnico della legge. E' piuttosto nostra intenzione esaminare i disposti principali della norma ponendo l'attenzione su alcuni punti che riteniamo **critici per la sua attuazione**.

[slide 2.]

Per meglio interpretare la legge non dobbiamo perdere di vista gli obiettivi che essa pone:

- a. **contrastare la crisi economica** e favorire l'**adeguamento del patrimonio edilizio esistente** alla normativa antisismica, migliorare la qualità edilizia e architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale;
- b. incrementare e sostenere l'**offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale**;
- c. sostenere gli **strumenti urbanistici attuativi** di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e risparmio energetico;
- d. **snellire le procedure urbanistiche**.

Crediamo che al momento nessuno degli intendimenti riguardanti gli interventi edilizi diretti (in particolare gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni) sia stato raggiunto e, probabilmente, nemmeno avviato se lo misuriamo sull'insignificante numero di pratiche che il provvedimento ha attivato nel territorio della nostra Regione.

I livelli della legge che dovevano consentire il raggiungimento dei predetti obiettivi sono noti e vogliamo ripercorrerli per commentare sistematicamente i provvedimenti introdotti ed esprimere la nostra opinione al riguardo.

### **3. Ampliamento degli edifici residenziali e non residenziali - recupero degli edifici esistenti.**

Il provvedimento varato dalla Conferenza Unificata Stato-Regioni ha designato chiaramente i tipi edilizi obiettivo di questo aumento di volume. Si tratta come sappiamo di case prevalentemente unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari che non superino i 1000 metri cubi<sup>1</sup>, ossia volumi edilizi isolati di piccola consistenza che troviamo generalmente dove si ha un uso estensivo del suolo.

Questa limitazione, insieme alla misura del 20% come limite del volume da ampliare<sup>2</sup>, crediamo sia da condividere per evitare che questa manovra nata per la piccola scala edilizia si trasformi in un'operazione di vaste, incontrollabili e linguisticamente disomogenee proporzioni con disastrosi effetti anche sulla qualità estetica della città.

[slide 3.1.]

Si osserva che a fronte di un buon principio ci si è scontrati con l'inapplicabilità dovuta all'eterogenea realtà del territorio laziale. Si consideri per esempio il caso delle **zone**

<sup>1</sup> 1.000 metri quadrati nel caso del "non residenziale"

<sup>2</sup> 10% della superficie nel caso del "non residenziale".

**agricole** dove si incontra frequentemente questo tipo edilizio: in queste aree gli ampliamenti possono essere realizzati solo dai **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli**. Questo contrasta con l'intendimento di valorizzazione delle aree agricole che passa attraverso il mantenimento o un leggero incremento della densità abitativa in ambito rurale. Contrastando lo spopolamento in queste zone, infatti, si determina un maggiore **controllo del territorio** e si induce una **regolare manutenzione** del suolo il cui degrado 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 così irrilevante da poter essere sostenuto dalle opere di urbanizzazione già esistenti<sup>3</sup>. Allora ci domandiamo, perché limitare un debole aumento di cubatura a fronte del quale può derivare un vantaggio più che proporzionale per l'ambiente circostante?

[slide 3.2.]

Per quanto riguarda l'**adeguamento sismico dei fabbricati** si deve notare che l'attuale classificazione coinvolge tutto il territorio laziale. Il fatto che il 35% di bonus per gli ampliamenti accordato alle zone a maggiore vulnerabilità sismica possa essere del tutto insufficiente in rapporto ai **costi da affrontare per l'adeguamento** alla normativa antisismica ci fornisce un altro suggerimento circa i motivi per i quali gli ampliamenti non vengono realizzati. Questo potrebbe significare che o si deciderà di cancellare l'attuazione di questo provvedimento (specialmente nelle zone a maggiore vulnerabilità sismica), vista l'inefficacia, o si dovrà rendere più importante la percentuale dei premi di cubatura al fine di favorire **senza deroghe alla normativa antisismica** l'adeguamento del patrimonio edilizio. Ma forse la strada più giusta da seguire in alternativa all'ampliamento, superato l'indice del 35%<sup>4</sup> di premio di cubatura, è proprio quella della **demolizione e ricostruzione**, considerato anche il conseguente incremento del valore venale dell'immobile e il vero adeguamento che questo subirebbe (sismico, bioedilizio, energetico e qualitativo).

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

[slide 3.3.]

Altra critica alla norma riguarda il **divieto di sopraelevazione** che appare inspiegabile se sono osservate le norme urbanistiche e i disposti del codice civile. Si critica in particolare

<sup>3</sup> c.d. intervento urbanisticamente sostenibile.

<sup>4</sup> zone sismiche 1 e 2a

questa limitazione in quanto aumenta l'indice di copertura e di conseguenza il **consumo di suolo**.

Riguardo le **esclusioni degli edifici in aree vincolate** a vario titolo, considerata la difficoltà di individuare i numerosissimi casi particolari che determinano l'unicità del nostro territorio, ci si domanda perché non subordinare l'eventuale **approvazione** degli ampliamenti al nulla osta degli **Enti preposti alla tutela dei vincoli**.

[slide 3.4.]

In merito al **recupero dei volumi accessori** degli edifici si rileva che i parametri previsti "costringono" a recuperare solo fabbricati prevalentemente residenziali per il 20% del volume. Ci si domanda, visto che le opere non determinano ampliamenti e sostanzialmente modifiche della **sagoma del fabbricato** e considerata la necessità di **favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente** nel rispetto **dei caratteri tipologici** degli edifici, perché **limitare a 1000 mc** la dimensione massima dell'edificio e applicare la norma solo a fabbricati prevalentemente residenziali?

Per quanto riguarda i sottotetti, riassorbiti nelle azioni di recupero degli edifici, per omogeneità ed equità della norma crediamo si debba convenire con la limitazione al 20% della volumetria introdotta nella legge reg. 13/2009.

In merito all'obbligo di certificazione energetica (D.Lgs. 192/05 e L.R. 6/08) e alla semplificazione che prevede la DIA per l'attuazione delle opere, riteniamo che siano misure ineccepibili.

#### **4. Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali**

La demolizione e ricostruzione degli edifici sembra dare una vera risposta al rinnovamento e soprattutto all'adeguamento sismico<sup>5</sup> ed energetico<sup>6</sup> del patrimonio edilizio.

[slide 4.1.]

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

---

<sup>5</sup> V. provvedimento sulle Norme Tecniche sulle Costruzioni varato nel 2009

<sup>6</sup> V. D. Lgs. 192/2005 e L.R. 6/2008



Ci domandiamo, poi, se lo stesso provvedimento non debba essere **esteso anche alle attività produttive** per sostenere 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 in questo periodo di crisi.

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

A fronte di queste notazioni positive di devono però rilevare alcune limitazioni che potrebbero ostacolare la naturale attuazione della legge.

[slide 4.2.]

Parlo della **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 scarica sulle spalle di chi interviene sui manufatti un obbligo cui l'Amministrazione Pubblica può dare risposta con altri appositi strumenti già previsti nella legge. Questo provvedimento, in altre parole, **potrebbe indebolire l'interesse** alla sostituzione edilizia di immobili di medie e grandi dimensioni<sup>7</sup>.

Pur apprezzando la semplificazione per l'ottenimento del titolo abilitativo che può essere ottenuto con una **DIA per fabbricati fino a 3000** metri cubi, si ritiene che questo limite possa essere **umentato** -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 propone che quelle a verde e a parcheggio siano monetizzabili. In questo modo -oltre ad evitare inutili microframmentazioni delle superfici pubbliche- si faciliterà, usando i

---

<sup>7</sup> Una piccola porzione di edificio da amministrare in housing sociale implicherebbe notevoli sforzi gestionali.

relativi oneri, la centralizzazione di queste funzioni con lo scopo di fargli guadagnare dignità di livello urbano.

## 5. Ripristino ambientale, riordino urbano e riqualificazione delle periferie

Cambiando argomento, il ricorso ai programmi integrati per il cosiddetto ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie rappresenta 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 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.

### [slide 5.1.]

Per quanto riguarda le percentuali indicate nella norma non è 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 si dovrebbe studiare un **sistema flessibile** di percentuali di **bonus volumetrico** che potrebbe essere ad esempio stimato sulla base di uno **studio di fattibilità economica e finanziaria**. Si tratta 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 è chiaro come i **Comuni** possano **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.

### [slide 5.2.]

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 propone quindi che anche per i programmi integrati sia disponibile un **incentivo** perché gli interventi siano frutto di **bandi di concorso** assistiti **dagli Ordini Professionali**, tanto per



la parte urbanistica quanto per quella edilizia che, se sviluppate contestualmente, garantirebbero lo snellimento dell'iter autorizzativo per la costruzione.

Finalmente nella legge 21/2009 si parla 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. Prendiamo spunto da questo sforzo per auspicare, vista la **frammentarietà delle norme** sui PRINT, che tutti i provvedimenti normativi riguardanti questo strumento siano convogliati in un **testo unico** dotato di un proprio **regolamento di attuazione**. Sarà questa 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, passa un po' inosservata la norma riguardo la riqualificazione urbanistica. Pur non fornendo espliciti bonus di cubatura, questa misura incentiva i Comuni a promuovere strumenti urbanistici per la riqualificazione soprattutto delle periferie. Attraverso bandi concorso, unitamente alle proposte dei privati si potrà dare una risposta anche agli ambiti sorti spontaneamente e ancora scollegati dalle città. La norma è condivisibile ma si aspettano i provvedimenti dei Comuni per dare un giudizio sul merito.

## 6. Edilizia residenziale pubblica e sociale

### [slide 6.1.]

La parte della legge sull'edilizia residenziale pubblica e sociale, forse perché chiude il ciclo delle misure individuate dalla norma, sembra essere quella meno indagata. In realtà proprio su questo tema si gioca 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 sarà 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 possiamo che essere d'accordo visto il miglioramento della prestazione energetica e l'adeguamento alle norme di sicurezza che ne deriveranno 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 promuove 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 è ovviamente necessario un censimento delle realtà di emergenza abitativa da predisporre di concerto con i Comuni interessati che dovranno quindi attivarsi tempestivamente per fornire alla Regione un quadro complessivo della situazione alloggi nei loro territori<sup>8</sup>. Per assolvere a questa finalità la legge individua interventi di fatto già contemplati nella normativa previgente.

Le misure tese a **incrementare in breve tempo** l'offerta di **alloggi sociali** riteniamo 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.

[slide 6.2.]

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

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

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

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

---

<sup>8</sup> il comune di Roma, in verità, l'ha già fatto (v. DCC n. 23 dell'1 marzo 2010).

Solo riguardo la variazione degli **extra-standard** per la realizzazione di ERP abbiamo qualche perplessità, essendo noto che spesso queste aree sono “**residuali**” e possono presentare enormi difficoltà per l’edificazione<sup>9</sup>.

[slide 6.3.]

Tra i vari strumenti urbanistici proposti dalla legge, riteniamo che il programma integrato sia particolarmente efficace, considerato che la zonizzazione può comprendere anche aree agricole per opere di urbanizzazione e standard urbanistici non reperibili all’interno del perimetro.

Ultima notazione, veramente degna di merito, riguarda l’introduzione dello **standard per l’edilizia residenziale sociale**. Si tratta 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.

## 7. Conclusioni

[slide 7.]

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 impulso all’attuazione della legge è auspicabile che tutti i soggetti coinvolti nel processo attuativo -ci riferiamo in particolare agli Ordini Professionali e agli operatori economici locali- siano chiamati a dare il loro contributo al miglioramento del testo normativo, soprattutto per la competenza che possono esprimere nel variegato e complesso contesto territoriale e urbanistico sul quale la legge regionale va a incidere.

Proprio per questa complessità del territorio ritengo che non si possano applicare “numeri” uguali per tutti gli ambiti urbanistici. Intendo dire che le premialità volumetriche dovrebbero essere valutate in funzione del contesto in cui le opere si inseriscono e della qualità che esse possono esprimere, anche in termini di capacità di riqualificare.

Ricordo che il tempo per dare attuazione ai provvedimenti di carattere edilizio della legge si ferma al 4 dicembre 2011 che sembra congruo per dare corso alle opere di ampliamento ma sta diventando inadeguato per gli interventi di demolizione e ricostruzione<sup>10</sup>.

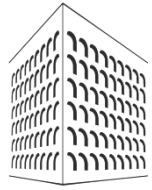
---

<sup>9</sup> per motivi orografici, per la presenza di ritrovamenti archeologici ecc.

<sup>10</sup> Si considerino i tempi per le valutazioni preliminari, la progettazione, bandi per gli interventi più complessi, rilascio permessi di costruire o tempi di silenzio assenso per le DIA etc.



Per quanto di competenza, concludo dicendo che la nostra Commissione offre sin d'ora la disponibilità, ovviamente di concerto con gli altri Ordini, ad aprire un tavolo con l'Amministrazione Regionale per portare un contributo fattivo alla modifica e alle eventuali integrazioni alla legge 21/2009 al fine di migliorarne l'efficacia e consentirne una rapida e completa attuazione.



# Federazione degli Ordini degli Ingegneri del Lazio Commissione Piano Casa

## PIANO CASA TOUR

### 0. ANALISI CRITICA DELLA L.R. LAZIO 21/2009

ing. Luca Montesi

con il patrocinio di



presentato da



con il contributo di



sponsor

con la partecipazione di



10 Giugno 2010 – CONFINDUSTRIA Auditorium della Tecnica Viale Tupini 65 Roma



## 1. PREMESSA

### Obiettivo dell'analisi critica della legge 21/09

Definire in **tempi brevi** le **azioni correttive** e **integrative**

produrre

**Documento programmatico** con **evidenza delle criticità**  
condiviso dagli **Ordini Professionali** e predisposizione di un  
documento finale congiunto

promuovere

Presentazione della **proposta di modifica** agli **organismi regionali preposti**



# Gli obiettivi della norma regionale

- **contrastare la crisi economica** e favorire l'**adeguamento del patrimonio edilizio esistente** alla **normativa antisismica**, migliorare la **qualità edilizia e architettonica** e la **sostenibilità energetico-ambientale**
- incrementare e sostenere l'**offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale**
- **sostenere gli strumenti urbanistici attuativi** di **riqualificazione urbana**, di **promozione dell'edilizia residenziale sociale**, di **ripristino ambientale e risparmio energetico**
- **snellire le procedure urbanistiche**

## Sono stati raggiunti o almeno avviati?



## 3.1. AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI

### Il problema dell'inapplicabilità e le soluzioni proposte (1)

**P1:** Nelle **zone agricole** solo i **coltivatori diretti** e gli **imprenditori agricoli** possono realizzare gli ampliamenti

**S1:** **Estendere il diritto all'ampliamento** a tutti i soggetti proprietari in considerazione della **sostenibilità urbanistico-ambientale**



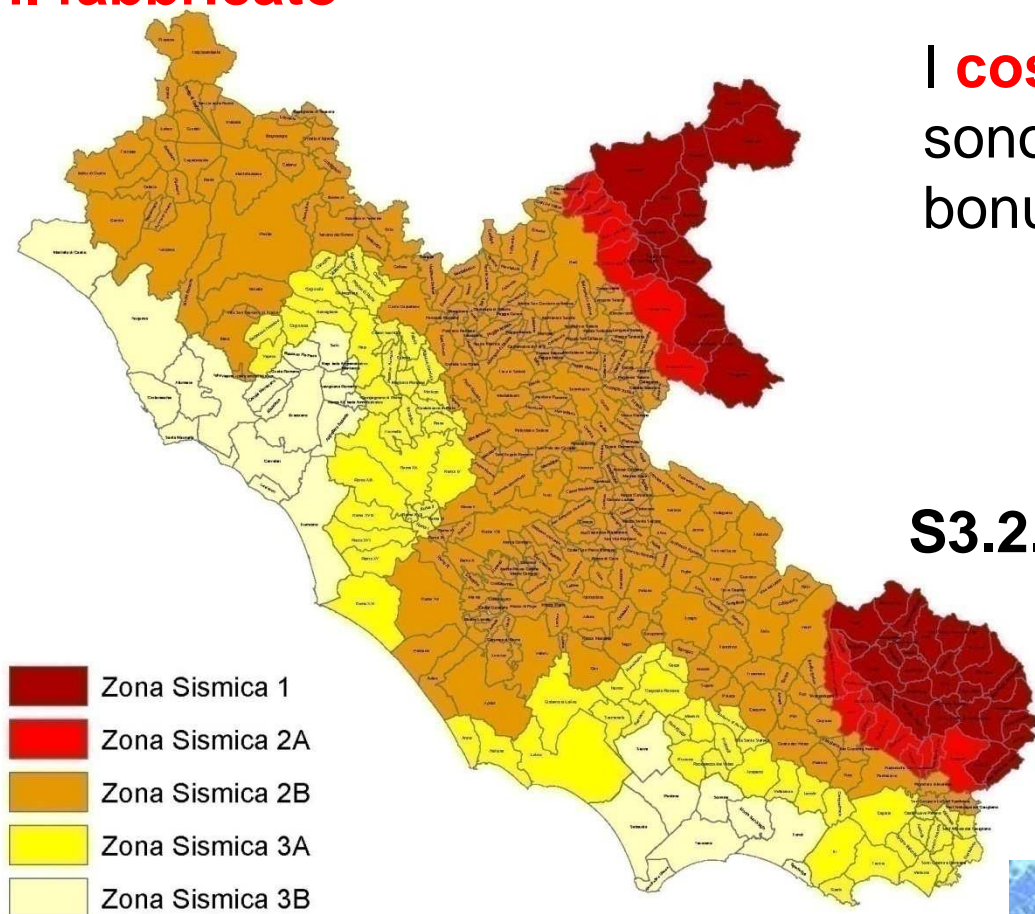
- Il **modesto aumento del carico urbanistico** sarebbe sostenuto dalle opere di urbanizzazione esistenti
- Si favorirebbe il **controllo e la manutenzione del territorio** la cui mancanza è spesso fonte di dissesto idrogeologico e inquinamento.



## 3.2. AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI

### Il problema dell'inapplicabilità e le soluzioni proposte (2)

**P3.2.1** : l'attuale mappa sismica classifica tutto il territorio regionale a rischio, per ampliare si deve eseguire l'**adeguamento sismico di tutto il fabbricato**



I **costi di adeguamento** sismico non sono compensati dal 20/35% di bonus volumetrico

soluzione

**S3.2.1** : **incentivare la demolizione e ricostruzione** con premi di cubatura maggiori





## 3.3. AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI

### Il problema dell'inapplicabilità e le soluzioni proposte (3)

**P3.3.1: Divieto di sopraelevazione** per la realizzazione ampliamento

**S3.3.1: Eliminare il divieto** subordinatamente al rispetto di altre norme

motivo

**Si contiene il consumo di suolo**

---

**P3.3.2: Divieto di ampliamento in aree vincolate**

**S3.3.2: Subordinare gli interventi al nulla osta** degli Enti preposti alla tutela del vincolo

motivo

**Si promuovono interventi effettivamente sostenibili e utili**



## 3.4. RECUPERO EDIFICI ESISTENTI

### Il problema dell'inapplicabilità e le soluzioni proposte (4)

**P3.4.1:** Nel recupero degli edifici esistenti, nonostante le **opere non determinino variazione di sagoma**, si limita il **volume del fabbricato a 1000 metri cubi**

**S3.4.1:** **Innalzare il limite volumetrico** per estendere il provvedimento ad un maggior numero di fabbricati subordinatamente al rispetto di altre norme



**Favorire azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri tipologici originari degli edifici**



## 4.1. SOSTITUZIONE EDILIZIA

### Azioni di miglioramento (1)

**P4.1.1:** Il **35% di premio di cubatura** non è contestualizzato e potrebbe essere **insufficiente**

**S4.1.2:** Verificare la **congruità del premio di cubatura** e rimodularlo eventualmente in rapporto al **contesto territoriale e di mercato**

---

**P4.1.2:** La demolizione e ricostruzione interessa solo **immobili prevalentemente residenziali**

**S4.1.2:** Valutare se estendere il provvedimento anche alle **attività produttive**

---

**P4.1.3:** L'**altezza massima** è limitata a quella degli edifici contermini

**S4.1.3:** Nel **rispetto delle norme di riferimento**, valutare se modificare questa limitazione



## 4.2. SOSTITUZIONE EDILIZIA

### Azioni di miglioramento (2)

**P4.2.1:** Nel provvedimento è fatto obbligo di riservare il **25% delle nuove unità** abitative aggiuntive per la **locazione a canone concordato**

**S4.2.1:** Questa prescrizione potrebbe **indebolire l'interesse** al recupero di immobili di medie e grandi dimensioni e andrebbe rivista

---

**P4.2.2:** Gli interventi sono consentiti in **Denuncia di Inizio Attività** per fabbricati di dimensione fino a **3000 metri cubi**

**S4.2.2:** Valutare se estendere la **semplificazione** della DIA agli edifici di volume maggiore

---

**P4.2.3:** Le **opere di urbanizzazione primaria** devono essere esistenti o adeguate

**S4.2.3:** Valutare la **possibilità di monetizzare** alcune OOUU primaria come verde e parcheggi per evitare **microframmentazione degli standard**



## 5.1. PROGRAMMI INTEGRATI

### Azioni correttive (1)

**P5.1.1:** Le percentuali indicate per i **premi di cubatura** potrebbero essere **non adeguate** in assenza di una contestualizzazione territoriale e di mercato

**S5.1.1:** Si dovrebbe perfezionare un **sistema flessibile di percentuali** basato su studi di fattibilità economica e finanziaria

---

**P5.1.2:** Gli **ambiti destinati al ripristino ambientale** e agli interventi di ricostruzione devono essere **individuati dai Comuni**

**S5.1.2:** Il **coinvolgimento dei privati** nelle fasi preliminari di individuazione dei perimetri dei programmi integrati garantirebbe il **corretto dimensionamento delle aree e la fattibilità degli interventi**



### Azioni correttive (2)

**P5.2.1:** Gli articoli sui programmi integrati non prevedono incentivi per la **qualità urbanistica e architettonica**

**S5.2.1:** Si dovrebbero introdurre **incentivi** per agevolare interventi frutto di **bandi di concorso assistiti dagli Ordini Professionali**

---

**P5.2.2:** La **normativa** riguardante i programmi integrati è **frammentaria** e priva di un regolamento di attuazione

**S5.2.2:** Si auspica che tutti i provvedimenti normativi siano convogliati in un **testo unico** dotato di un proprio **regolamento di attuazione**



## 6.1 Edilizia Residenz. Pubbl. e Sociale

### Potenzialità 1

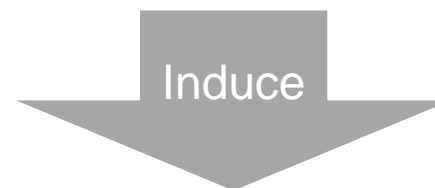
Risponde al **fabbisogno abitativo**



Rilancio del **settore edilizio**

### Potenzialità 2

Promuove **housing sociale**



Immissione sul mercato di **nuovi alloggi a canone sostenibile**

### Potenzialità 3

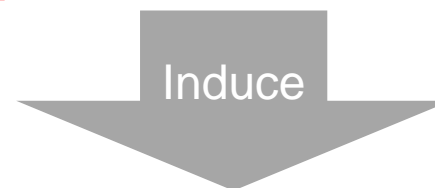
Promuove **azioni di autorecuperato**



**Risanamento e adeguamento del patrimonio edilizio**

### Potenzialità 4

**Semplifica** in modo “elastico”



Rapida **riconversione e incremento** del patrimonio edilizio pubblico esistente



### Azioni correttive

- P6.2.1:** Gli interventi di ampliamento ereditano gli stessi parametri dell'edilizia residenziale privata (**1000 mc max dimensione fabbricato**)
- S6.2.1:** Si dovrebbe **eliminare la limitazione volumetrica** dei 1000 metri cubi per evitare di escludere di fatto tutti i fabbricati di ERP
- 

- P6.2.2:** Nelle azioni di densificazione dei piani di zona è previsto l'**uso degli extra-standards**
- S6.2.2:** Si deve tenere conto che queste aree spesso sono "residuali" e possono presentare **difficoltà per l'edificazione**





## 6.3 Edilizia Residenz. Pubbl. e Sociale

### Opportunità 1

**Interventi di sostituzione** dell'edilizia residenziale pubblica

Risponde

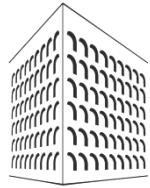
Esigenza di demolire fabbricati fortemente degradati e intervenire nei **quartieri avulsi dal contesto culturale, urbanistico e architettonico**

### Opportunità 2

Introduzione dello **standard per l'edilizia residenziale sociale**

Risponde

Esigenza di **integrare classi sociali** evitando concentrazione di alloggi sociali in circoscritti ambiti urbani



## Federazione degli Ordini degli Ingegneri del Lazio Commissione Piano Casa

# PIANO CASA TOUR

## 7. ANALISI CRITICA DELLA L.R. LAZIO 21/2009

ing. Luca Montesi

con il patrocinio di



presentato da



con il contributo di



sponsor

con la partecipazione di



10 Giugno 2010 – CONFINDUSTRIA Auditorium della Tecnica Viale Tupini 65 Roma