

## **CENTRO NAZIONALE STUDI URBANISTICI**

### **Criteri e proposte relative al piano casa, al rilancio dell'edilizia ed alla promozione delle tecniche antisismiche, di bioedilizia e sul risparmio energetico**

#### **1 – Premessa**

Il CNSU intende partecipare in modo costruttivo al dibattito in corso sulle tematiche del Piano Casa, analizzando e valutando le proposte avanzate in sede nazionale e dalle regioni.

A fondamento delle considerazioni che seguono si ritiene necessario riaffermare il principio – sempre da noi sostenuto - che le scelte di politica urbanistica che incidono sulla città, sul territorio e sull'ambiente in cui viviamo, debbono essere di competenza della pubblica amministrazione; nel mentre che l'attuazione delle previsioni dei piani, anche per quanto riguarda interventi ed opere pubbliche, può essere meglio sviluppata con il contributo del privato.

#### **2 – Un programma per l'housing sociale**

I provvedimenti finora presentati sia a livello centrale che dalle singole regioni si limitano in genere al rilancio dell'edilizia, ma in realtà non affrontano il problema della casa in termini di aiuto e sostegno alle categorie meno abbienti per accedere al diritto ad una abitazione. Tant'è che dopo un periodo di relativa stasi, negli ultimi anni si è fatto nuovamente acuto il problema della casa, in particolare per quanto riguarda l'housing sociale.

Alcuni comuni e regioni più sensibili stanno cercando di affrontare la questione in forme innovative rispetto al passato; ad esempio sviluppando progetti di riqualificazione e sostituzione per quelle che l'associazione AUDIS ha chiamato “le città da rottamare”, i grandi quartieri dell'edilizia popolare realizzati nei primi decenni del dopoguerra.

Associandoci alle richieste degli enti locali chiediamo quindi che il governo predisponga un programma di interventi per l'housing sociale, dotato delle necessarie risorse finanziarie; demandando poi alle comunità locali le scelte relative alle modalità di attuazione. A questo fine va utilizzato prioritariamente il cospicuo patrimonio degli immobili demaniali (stato, regioni, comuni, enti) sviluppando le procedure pubblico-privato e rimuovendo gli ostacoli che finora ne hanno fortemente limitato l'operatività.

#### **3 – Il rilancio dell'attività edilizia**

In un periodo di crisi come l'attuale è certamente auspicabile l'intento di rilanciare l'attività edilizia, purchè non si ricada negli errori del passato.

Abbiamo ormai superato da tempo la stagione dell'espansione urbana, e siamo entrati a pieno titolo in quella della trasformazione. Diventa quindi centrale l'obiettivo di evitare ulteriori consistenti consumi di territorio, lavorando essenzialmente sul patrimonio edilizio esistente, sia pubblico che privato. A tal fine i provvedimenti regionali, se non addirittura il DL nazionale, avrebbero potuto – e ancora potrebbero – legare le possibilità di incremento volumetrico ad una politica di contenimento dell'edificato nei perimetri attuali, come virtuosamente si fa in altri paesi europei.

Nel contempo non sembra nemmeno ipotizzabile di poter mantenere nel settore edilizio un livello occupazionale pari a quello del recente passato, che ha portato ad una sovrapproduzione che rischia di inflazionare il mercato. Come succede in tutti gli altri settori produttivi l'offerta va commisurata alla domanda reale, ed in particolare ai segmenti meno solvibili.

Le proposte in materia vanno comunque articolate secondo le competenze stabilite a livello costituzionale tra stato e regioni.

##### **3.1 – Il livello nazionale**

A livello centrale si deve intervenire essenzialmente sulle norme generali che regolano l'attività edilizia.

Sono condivisibili le proposte contenute nella bozza di DL circolata nell'Aprile scorso, con alcune puntualizzazioni.

- Non sembra necessario includere i movimenti di terra (anche se a parole solo pertinenti all'attività agricola) in quanto finora sono serviti quasi esclusivamente a realizzare delle cave per materiali da costruzione, e non certo per usi agricoli, quando non anche per operare livellamenti del terreno funzionali a migliori inserimenti in ambiti a valenza paesistica o a "guadagni" di volumetria solo formalmente interrata o seminterrata..
- Tra gli interventi liberalizzati vanno compresi (e resi obbligatori) quelli finalizzati all'antisismica.
- Perequazione. Pur condividendo le proposte non vorremmo che l'estrapolare la questione della perequazione dalla proposta di legge urbanistica nazionale – nella quale è stata sempre compresa – divenga poi un alibi per rinviare sine die la riforma urbanistica generale, che riteniamo indispensabile ed urgente.
- Semplificazioni in tema di conferenza di servizi, modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, VAS: in linea di principio sembrano accettabili, salvo puntuali verifiche sulle modifiche che continuamente vengono introdotte.

### **3.2 – Il livello regionale**

Nel rispetto dei principi costituzionali vanno demandate alla scala regionale le misure che incidono sulla pianificazione urbanistica, già peraltro adottate – sia pure con modalità diverse – da varie regioni.

- La possibilità di ampliamento fino al 20% del volume (o della SLP) per gli edifici mono-bifamiliari – già peraltro prevista nei piani regolatori di molte regioni – è accettabile anche perché, dove già ammessa, non ha prodotto inconvenienti di rilievo. Non sembra invece condivisibile la costruzione di corpi separati dall'edificio principale, che potrebbe dare il via ad una proliferazione indiscriminata di accessori, destinati poi a diventare a loro volta il motivo per nuove sanatorie ed ulteriori ampliamenti.
- La proposta di demolire e ricostruire con un aumento fino al 35% gli edifici condominiali può essere invece accolta solo se inserita in un quadro normativo finalizzato al raggiungimento di obiettivi di qualità (antisismica, bio-edilizia, risparmio energetico, ecc.) nonché a migliorare le condizioni di vivibilità dei quartieri. Va altresì controllata la volumetria raggiungibile al fine di evitare una eccessiva densificazione del contesto urbano; a tal fine meglio utilizzare meccanismi di trasferimento dei diritti edificatori in altre zone a ciò destinate dai piani urbanistici.
- Le norme di cui sopra non debbono valere per gli edifici compresi nei centri storici o comunque in zone oggetto di tutela; senza peraltro concedere discrezionalità alle commissioni per il paesaggio di decidere quali siano gli edifici incrementabili in volume in quanto "non inseriti nel contesto"..
- Idem come sopra per quanto riguarda le zone turistiche, dove le norme eventualmente potrebbero essere accolte – a discrezione dei comuni – solo per le case dei residenti stabili.
- Pericoloso anche l'ampliamento generalizzato dei fabbricati non residenziali, per i quali in passato ci sono già stati numerosi provvedimenti di sanatoria e condono. Considerato anche lo stato di crisi economica e produttiva non sembra proprio che ci sia bisogno di ulteriori deroghe.
- In conclusione si ribadisce comunque la strategicità dei grandi progetti di riqualificazione, piuttosto che i micro-incrementi la cui effettiva praticabilità è sempre difficile da stimare. Infatti, in un paese dove l'80% delle famiglie vive in case di proprietà, non è sempre possibile, anche negli edifici mono-bi-familiari, poter intervenire razionalmente sull'edificio abitato. Poiché gli interventi di bonus volumetrico sono spesso legati al conseguimento di risparmio energetico sull'edificio esistente, e devono essere per le zone sismiche correttamente progettati al fine di resistere al rischio sismico, con esigenza di intervento su tutto il corpo edilizio, in molti casi l'intervento non sarà praticabile.

## **4 – La pianificazione urbanistica**

Misure una tantum come quelle proposte possono essere accettate solo se inserite in un nuovo contesto normativo che sia in grado di affrontare – meglio dell'attuale - le problematiche della sostenibilità e della governance in un'epoca caratterizzata dai fenomeni della trasformazione e della riqualificazione.

E' quindi assolutamente necessario procedere a tempi brevi all'approvazione della nuova legge urbanistica nazionale, il cui iter di approvazione è già iniziato al Senato. A tale scopo si richiama il documento di indirizzi predisposto dal CNI e dal CNSU, dal titolo " Tra sostenibilità e governance: lineamenti per un nuovo sistema di pianificazione" che indica le regole ed i principi per un nuovo sistema di pianificazione.

Roma, 16/07/2009

CNSU-Pianocasa-Def-17.07.09