

IL NUOVO PIANO CASA REGIONALE

.....

Convegno dell' UNITEL

(Unione Nazionale Italiana Tecnici Enti Locali)

Sezione Lazio - Frosinone

sulle nuove norme della Legge
Regionale 11/08/2009 n.21 di cui
alle modifiche introdotte dalla
Legge Regionale 13/08/2011 n.10

SALA "HOTEL BOMPLANI"

Località Quattro Strade

SUPINO (fr)

30 Settembre 2011 ore 16,30



**Intervento del Relatore Geom. Bruno Tagliaferri
- Capo Area Edilizia Privata Comune di Alatri (Fr) -**



Introduzione

COMMENTO SULLA NUOVA

LEGGE REGIONALE SUL PIANO CASA

(L.R. N. 10 DEL 13/08/2011)

(S.O. N.160 AL B.U.R.L. N. 32 DEL 27/08/2011)

Se dovessi relazionare, in questa sede, sull'intera normativa prevista dalla legge sul Piano Casa, così come da ultimo modificata, non basterebbe l'intero tempo messo a disposizione per tutti e tre i relatori qui presenti.

Pertanto, allo scopo di poter concentrare il mio intervento sulle problematiche più urgenti e di prima applicazione, non posso affrontare una serie di argomenti, tra l'altro molto importanti, inseriti nelle nuove e complesse norme.

Infatti, per ragioni di tempo, non potrò parlare dell'art.7, concernente i Programmi Integrati di riqualificazione urbana e di quella ambientale, che i Comuni dovranno adottare sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposte di Consorzi – Imprese o Cooperative, ed anche in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi della L.R. 22/97, in adempimento alle disposizioni stabilite dal “Decreto Sviluppo” n.70/20011, convertito nella legge 106/2011, in merito al recepimento da parte della Regione Lazio del c.d. “Piano Città”.

Non potrò illustrare, inoltre, anche sommariamente, l'intero Capo III, a mezzo del quale si detta una complessità di norme in merito all'Edilizia Residenziale Pubblica ed a quella Sociale, compreso il nuovo Istituto del “Mutuo Sociale” che consente di acquistare casa, tramite riscatto con patto di futura vendita, di alloggi ATER o alloggi di edilizia sovvenzionata, con ratei di riscatto mensili fissi maggiorati del solo 1% con l'ammontare non superiore al 20% del reddito mensile del beneficiante.

Non potrò illustrare, infine, le norme previste nell'art.25 in merito alla “Definizione delle domande di sanatoria edilizia ancora pendenti” relativamente ai tre Condoni Edilizi degli anni 1985/1994 e 2004 ed in merito al “Recupero dei nuclei edilizi abusivi”, con l'obbligo ai

Comuni di adottare o adeguare le “*Perimetrazioni dei predetti nuclei*” ai sensi della legge regionale 28/80 e s.m.i.

Entrando così nel vivo del tema odierno, intendo subito rappresentare che la nuova legge regionale, oltre ad apportare modifiche alla precedente legge regionale sul Piano Casa (*n.21 dell’ 11/08/2009*), apporta modifiche a ben altre undici leggi regionali vigenti, tra le quali:

- n. 36 del 1987 sullo snellimento delle procedure urbanistiche
- n. 22 del 1997 sui Programmi di intervento
- n. 24 del 1998 sulla tutela paesaggistica
- n. 38 del 1999 sul Governo del territorio
- n. 15 del 2008 sulla vigilanza edilizio urbanistica
- n. 13 del 2009 su recupero dei sottotetti.

Proprio la miriade di queste leggi, con le loro modifiche che ciclicamente si susseguono, e che rendono sempre più difficile la loro esatta applicazione (*sia da parte di voi professionisti che da parte di noi operatori del settore pubblico*) e non permettono, a volte, quella “*Certezza del diritto*” che invece dovrebbe sempre esserci, e la consapevolezza delle responsabilità di natura amministrativa, penale, civilistica e patrimoniale, alle quali si potrebbe facilmente incorrere, ci convincono (*sempre più*) che è necessario ed urgente avere un “*Testo Unico*”, anche a livello regionale (*ad oggi risulta che è stata nominata una Commissione ad Hoc*”), laddove, abrogando tutte le vigenti disposizioni in essere in tema di pianificazione e governo del territorio le stesse vengano riunite in un unico testo, diviso, nel caso, per argomenti ed il tutto raccordato, immancabilmente, con le altrettante e complesse normative edilizio-urbanistiche a livello nazionale.

Leggendo e studiando la nuova legge regionale del Piano Casa, nata sulla

proposta della Giunta Regionale del 01/10/2010, ci si è reso conto che la stessa non ha però risolto del tutto le criticità della precedente Legge Regionale n.21 dell'11/08/2009, nonostante che tali criticità siano state messe in evidenza in tutti gli ambienti del settore (*Associazioni di Categoria e Ordini Professionali*) e nei Convegni e Dibattiti a carattere locale-provinciale e regionale.

La stessa Amministrazione Provinciale di Frosinone, dopo alcune specifiche riunioni dei Sindaci di tutti i Comuni (*con le relative Strutture tecniche*), ha adottato un apposito atto deliberativo consiliare, finalizzato ad apportare al nuovo testo regionale alcune sostanziali modifiche, alle quali anche io, nella qualità di Responsabile della Struttura Edilizio/Urbanistica del Comune di Alatri, ho dato il mio modesto contributo.

Purtroppo, però, non tutte le richieste sono state recepite dalla Regione, con la conseguenza che anche il nuovo Testo della legge regionale sul “Piano Casa” presenta ancora dei punti poco chiari che la stessa Regione dovrà, subito chiarire, per una giusta e corretta applicazione delle nuove norme.

Dopo questa introduzione, entro nel vivo del nuovo Testo Regionale, articolo per articolo, fino al sesto (*quelli cioè inerenti le premialità volumetriche o di superficie*), al fine di capire insieme le nuove norme e riflettere, così, sulle criticità che in esse ancora si riscontrano.

Articolo 1

All'articolo 1, relativo all'oggetto e finalità della legge, sono state soppresse le parole: “*nonché della normativa sulle Zone Agricole*”.

Con tale soppressione, di fatto, si stabilisce, finalmente, che le nuove norme sono applicabili anche alla “Zona Agricola” (Zona Territoriale “E” del D.M. 1444/68), ampliando esponenzialmente, quindi, il campo di applicazione della stessa legge.

Naturalmente è stato lasciato inalterato invece il “*Rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali - paesaggistici ed ambientali?*”.

Prima di passare all'esame dell'art. 2, intendo precisare però le problematiche inerenti l'entrata in vigore delle nuove norme.

La nuova legge regionale n.10 del 13/08/2011 stabilisce che la stessa entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul B.U.R.L. (*quindi il 28/08/2011*).

Per quanto riguarda però la presentazione delle D.I.A. o delle domande per il rilascio del Permesso di costruire, relativamente agli ampliamenti degli edifici – agli incentivi per l'adeguamento sismico – agli interventi di demolizione e ricostruzione nonché agli interventi di recupero degli edifici esistenti, il nuovo Articolo 6, al 4° comma, stabilisce che possono essere presentate solamente dopo il 31 Gennaio 2012 ed entro il 31 Gennaio 2015.

Nel testo coordinato dalla Regione Lazio, scaricato sul sito ufficiale della stessa Regione, si riporta che con una successiva legge, la n.12 dello stesso 13/08/2011 (*relativa alle Disposizioni collegate alla legge di assestamento del Bilancio 2011/2013*), la data del 31 Gennaio 2012 di cui sopra è stata anticipata al 15 settembre 2011, lasciando inalterata invece quella finale del 31 Gennaio 2015.

Però, per un probabile “*refuso*” di stampa o per un semplice “*errore*”, oppure per un fatto intenzionale, al 4° comma dell'art. 6 del Testo coordinato dalla stessa Regione Lazio, si riportano due date diverse tra di loro.

Infatti, nella sua prima parte si riporta testualmente: “*le D.I.A. e le domande per il rilascio del Permesso di costruire sono presentate a decorrere dal termine di cui all'articolo 2 comma 4°*” (*che è il 31 Gennaio 2012*).

Nella seconda parte, invece, si riporta che le D.I.A. per gli interventi di cui all'articolo 3, possono essere presentate dalla data del 15 Settembre 2011 ed entro il 31 Gennaio 2015.

Si sottolinea il fatto che in tale ultimo caso si richiama, però, il solo articolo 3 (*relativo ai soli ampliamenti*) e non anche gli articoli 3 Bis - 3 Ter - 4 e 5 (*relativi invece agli altri interventi: adeguamento sismico - demolizione con ricostruzione – recupero degli edifici esistenti*).

Ebbene necessita un urgente chiarimento da parte della Regione con un atto formale, al fine di conoscere effettivamente quale data o quali date bisogna effettivamente considerare.

“A tale proposito, però, faccio presente che sul Sito istituzionale della Regione Lazio, Sezione Territorio e Urbanistica, è stata pubblicata, il 26 Settembre scorso, una specifica Brochure dedicata alla nuova normativa. Ebbene in tale Brochure si riporta che il 15 Settembre 2011 deve intendersi appunto per i soli ampliamenti (art.3), mentre per tutto il resto si rimanda al 31/01/2012”.

A questo punto mi pare doveroso evidenziare che la predetta legge regionale n.12 dello stesso 13 Agosto 2011 (*il collegato all'Assestamento del Bilancio Regionale*) ha apportato alla nuova legge n.10, anche altre due modifiche:

- 1) Inserimento, all'art. 3 Ter, del comma 9 Bis, in merito alle procedure di adozione di varianti allo strumento urbanistico per i Comuni ad “*alta tensione abitativa*”.
- 2) Modifica dell'ultima parte del comma 4° Ter dell'art.16, in merito alla possibilità, da parte delle A.T.E.R. e dei Comuni, anche in deroga agli strumenti urbanistici, di realizzare sulle aree P.E.E.P. nuove volumetrie per l'edilizia sovvenzionata e, in misura non superiore al 50%, per l'edilizia convenzionata e agevolata.

Articolo 2

In tale articolo viene stabilito l'ambito di applicazione delle nuove norme.

Innanzitutto si stabilisce che gli immobili oggetto dei “*premi di cubatura*” sono quelli che, alla data di entrata in vigore della stessa legge (28/08/2011), presentino, **alternativamente**, una delle seguenti condizioni:

- a) edifici legittimamente realizzati ed ultimati, ai sensi dell'art. 31 della legge 47/85 (*1° Condono Edilizio*) ovvero, se non ultimati come sopra descritto, abbiano però ottenuto il relativo titolo abilitativo edilizio;
- b) edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, anche a seguito dell'istituto del “*Silenziio - assenso*” previsto dalle leggi 47/85 -

724/94 - 326/03 e relativa legge regionale 12/04, ovvero che venga rilasciato entro il 31 Gennaio 2015.

Con il 2° comma si stabiliscono, invece, i casi di immobili ai quali non si possono applicare le nuove norme, e precisamente:

- Edifici realizzati abusivamente (*non sanati da Condoni o Sanatorie ex art.13 legge 47/85 o artt. 36/37 D.P.R. 380/01*).
- Edifici situati nelle zone individuate come “*insediamenti urbani storici*” dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.).

(A proposito di quanto sopra si sottolinea il fatto che, consultando le Tavole Grafiche del predetto P.T.P.R., ed in particolare l'art.43 delle relative Norme, si evidenzia che le predette “*Zone di insediamenti urbani/storici*” corrispondono, nella quasi totalità dei casi, alle “*Zone A = Centri Storici*” del D.M. 1444/68).

- Edifici situati nelle aree sottoposte a “*vincolo di inedificabilità assoluta*” (*naturalmente l'inedificabilità assoluta può essere prevista sia da strumenti Urbanistici Generali - che da quelli Attuativi ed, infine, da vigenti disposizioni legislative in materia*).
- Edifici situati nelle aree naturali protette, fatta eccezione delle Zone “B” individuate dalle leggi istitutive delle aree o, in assenza di tali Zone “B”, in quelle zone che nelle medesime leggi delle aree naturali protette si considerano edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia.
- Edifici situati nelle aree del demanio marittimo.
- Edifici situati nelle Zone di rischio molto elevato indicate nei Piani di Bacino (*legge n.183/89 e L.R. n.39/96*), fatta eccezione per i siti dei Comprensori di bonifica se la sicurezza del regime idraulico viene garantita da idrovore.
- Edifici situati nelle aree urbanisticamente destinate ad “*aspetti strategici*” o al “*sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali*” nonché agli “*Standard*” di cui al D.M. 02/04/1968 n.1444.
- Edifici situati nelle fasce di rispetto delle strade pubbliche, come da D.M.

01/04/1968 n.1404, fatte salve, però, le previsioni degli strumenti urbanistici.

A parere del sottoscritto, il richiamo al solo D.M. di cui sopra (n.1404/68) è riduttivo. Infatti sia la classificazione delle strade che le distanze da rispettare per l'edificazione (nuove costruzioni - ricostruzioni - ampliamenti), diversificate in base a quelle ricadenti nei Centri abitati rispetto a quelle ad essi esterne, ad oggi sono disciplinate dal Nuovo Codice della Strada (D. L.vo n.285/92 e s.m.i.) e relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. n.495/92 e s.m.i.).

- Edifici situati nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico - sanitarie (aree cimiteriali) e tecnologiche.
- Casali e complessi rurali, anche se non vincolati dal P.T.P.R., di epoca anteriore al 1930.

Per gli edifici siti in aree vincolate paesaggisticamente e per gli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D. L.vo n.42/2004 e s.m.i., gli interventi agevolativi della presente legge sono possibili solamente previa l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso ai sensi dell'art. 146 del predetto D. L.vo n.42/2004.

Importante è il contenuto del 4° comma, in virtù del quale i Comuni, entro il 31 Gennaio 2012, possono individuare, con specifica Deliberazione Consiliare, ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero singoli immobili, nei quali, per questioni storiche – artistiche – urbanistiche ed architettoniche, limitare o addirittura escludere gli interventi della presente legge.

Articolo 3

In virtù di tale articolo, sono consentiti, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali (*vigenti o adottati*) ed anche per i Comuni sprovvisti di tali strumenti, i seguenti interventi di ampliamento:

- a) 20% per gli edifici con destinazione residenziale (*pubblica o privata*), unipurifamiliari, per un incremento complessivo massimo di mq. 70 di superficie, per ogni edificio così come definito dalla Circolare Min.le LL.PP. 23/07/60 n.

1820 e, comunque, per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale.

(si consiglia di consultare tale Circolare poiché in essa, pur se di vecchia data, si riportano, con esattezza, le definizioni in merito ai concetti di: fabbricato – fabbricato residenziale – appartamento – vano – stanza – accessorio – ecc., la cui rigorosa ed esatta applicazione deve essere garantita dai Funzionari pubblici di competenza).

- b) 20% per gli edifici destinati alle strutture che prestano Servizi socio – assistenziali di cui alla L.R. 12/12/2003 n. 41, per un incremento massimo di mq. 200 per l'intero edificio.

(Tale Legge Regionale suddivide queste strutture in: a ciclo residenziale – a ciclo residenziale per minori, per disabili, per anziani, per persone con problematiche psico – sociali).

- c) 20% per gli edifici a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di mq. 200 di superficie per l'intero edificio. Con l'incremento al 25 % e massimo mq. 500 di superficie, nel caso di fabbricati destinati alle attività produttive e artigianali.
- d) Per gli edifici con destinazione mista, residenziale e non, le percentuali ed i limiti massimi previsti dalle lettere a) e b) si sommano e vengono calcolati in relazione alla volumetria o superficie utile delle singole porzioni a differente destinazione.

A parere del sottoscritto, però, il richiamo alle lettere a) e b) di cui sopra trattasi probabilmente di un errore di stampa, poiché il richiamo esatto dovrebbe essere invece alle lettere a) e c), perché, come sopra riportato, la L.R. n.41/2003 è relativa alle strutture per servizi socio – assistenziali, con “ciclo residenziale”.

Sempre ad avviso del sottoscritto, chi di competenza dovrebbe chiarire il contenuto del 2° comma laddove sono consentiti, in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi, interventi di realizzazione di pertinenze che non

comportino aumenti di volume e di superficie utile. Infatti le “*Pertinenze*”, proprio per il loro carattere di strumentalità con il bene principale a cui le stesse costituiscono appunto pertinenza, non generano una “*Superficie utile*” ma “*Superficie non Residenziale = S.n.r.*”. Ed inoltre, per quanto riguarda la loro volumetria, ai sensi dell’art.3 del T.U. di cui al D.P.R. n.380/01 e s.m.i., le stesse pertinenze, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, non costituiscono “*Interventi di nuova costruzione*”, con la conseguenza che le stesse vengono considerate, fino a detto limite, come “*Volumi Tecnici*”.

Con il comma 3°, nel precisare che gli ampliamenti sono consentiti anche con l’aumento del numero delle unità immobiliari, si stabiliscono subito due limitazioni:

- a) solo in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti dell’edificio esistente, senza possibilità, quindi, di sopraelevazione.

(Sempre a parere del sottoscritto, si dovrebbe chiarire il contenuto della seconda parte della predetta lettera a), laddove si riporta testualmente: “*ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l’armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale*”. Ebbene, se seguiamo le direttive della Circolare Ministeriale n.1820/1960 riportata nel comma 1°, per “*Accessorio*” debbono intendersi i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., come: ingressi – anticamere – corridoi – bagni – latrine – piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze, e quindi “*Superficie utile = S.U.*”. Mentre, le pertinenze, come sopra rappresentato, costituiscono “*Superficie non residenziale = S.n.r.*”).

- b) Nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente ai

sensi degli art.li 8 e 9 del D.M. 02/04/68 n. 1444, che prevedono altezze e distanze tra fabbricati in relazione alle diverse “*Zone Territoriali omogenee*” di cui all’art.2 dello stesso Decreto Ministeriale.

A questo punto mi pare giusto ricordare anche il rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile in tema di distanze, poiché ogni atto autorizzatorio della Pubblica Amministrazione (sia esso formale che tacito) inerente l’attività edilizia viene inteso, comunque, con “*salvezza dei diritti di terzi*”.

Altre limitazioni:

- Gli ampliamenti debbono essere realizzati nel rispetto del Decreto Ministeriale delle Infrastrutture del 14/01/2008, in merito alle “*Nuove norme tecniche per le costruzioni*”.
- Gli stessi ampliamenti debbono essere realizzati nel rispetto della normativa statale e regionale in tema di bioedilizia e sostenibilità energetico – ambientale (D.L.vo n.192/2005 – L.R. n.6/2008 – D.P.R. n.59/2009 – Decreto Ministeriale 26/06/2009).

Da evidenziare, in senso positivo, che nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedono l’uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 kw, le percentuali di ampliamento sono elevate di un ulteriore 10%.

- Gli ampliamenti sono subordinati all’esistenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all’art.41 sexies della legge urbanistica n.1150/42, con la superficie da destinare a parcheggio calcolata in relazione all’ampliamento e non inferiore, comunque, a mq. 20.

Qualora venga comprovata l’impossibilità di adeguare o realizzare le opere di

urbanizzazioni secondarie di cui agli artt.li 3 e 5 del D.M. 02/04/1968 n.1444 (*spazi pubblici o riservati alle attività collettive - verde pubblico o parcheggi*), gli ampliamenti sono consentiti solamente se il titolo edilizio viene subordinato al pagamento, oltre agli oneri concessori dovuti, di un contributo straordinario pari al 50% degli stessi oneri concessori dovuti ex art.16 D.P.R. n.380/01 e s.m.i.

- Gli ampliamenti non possono essere sommati con altri ampliamenti eventualmente previsti da altre norme o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.
- Un po' più complessa è la norma prevista nella seconda parte del comma 8°, in virtù della quale, per gli edifici costituiti da più unità immobiliari le percentuali di cui al comma 1° sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al comma 1°, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20% della volumetria è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare.
- Gli ampliamenti di cui alla predetta lettera a) del comma 1° (*Destinazione residenziale*) sono cumulabili con il Recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali di cui al successivo art.5, comma 1°, lettera a) esclusivamente per le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari a schiera e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio, come definito dalla predetta Circolare n.1820/60, dotata di specifica autonomia funzionale.

La destinazione d'uso degli edifici oggetto degli ampliamenti, deve essere mantenuta per 10 anni dalla dichiarazione di fine lavori dell'ampliamento stesso.

Con l'ultimo comma si consente ai Comuni la facoltà di adottare una Deliberazione del Consiglio Comunale, entro il 31/12/2011, per la riduzione, fino ad un massimo del 30%, degli oneri concessori dovuti per le urbanizzazioni primarie e secondarie, nel caso gli ampliamenti si

effettuino sulla prima casa.

Articolo 3 Bis

Per incentivare l'adeguamento dell'intero edificio alla vigente normativa antisismica, le percentuali di ampliamento previste dall'art.3, sono incrementate:

- a) fino al 35% della volumetria o superficie utile esistente, fino ad un massimo di 90 mq., per gli edifici di cui art.3 comma 1° lettere a) e b), ricadenti nella Zona Sismica 1 o nelle Sottozone 2a / 2b, di cui alla Deliberazione G.R.L. n.387/2009, concernente la nuova classificazione sismica regionale;
- b) fino al 25% e fino ad un massimo di 80 mq., per gli edifici di cui all'art.3 comma 1°, lettere a) e b), ricadenti invece nelle Sottozone Sismiche 3a /3b.

Anche in questo caso, ad avviso del sottoscritto, è errato richiamare le lettere a) e b), mentre il reale richiamo dovrebbe essere “lettere a) e c)”, per lo stesso motivo riportato precedentemente, con la conseguenza che, così come scritto, tale maggiore incremento non potrebbe essere applicato ai fabbricati non residenziali, ma alle sole residenze.

Articolo 3 Ter

L'articolo 3 Ter contiene tre importanti disposizioni, finalizzate al reperimento di alloggi a canone calmierato.

La prima

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale, mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia – Demolizione e Ricostruzione e di completamento, in deroga agli strumenti urbanistici, con anche un ampliamento, entro il limite del 30% della superficie esistente, di edifici non residenziali che alla data del 30/09/2010 risultavano dismessi o mai utilizzati, ovvero che alla medesima data erano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo edilizio ovvero, per i soli edifici “*direzionali*” che siano anche in via di dismissione.

Tali interventi debbono essere finalizzati al cambio di destinazione in residenziale fino ad un massimo di 15.000 mq. di superficie lorda esistente, con l'obbligo, però, di

riservare una quota della superficie complessiva alla “*locazione con canone calmierato per l’Edilizia Sociale*” in base ad uno specifico Regolamento della G.R.L., per un minimo del 30% se la superficie esistente è inferiore a 10.000 mq. e del 35% nei casi di superficie esistente compresa tra i 10.000 ed i 15.000 mq.

Anzi, in dette percentuali è facoltà dell’interessato destinare una quota alla locazione per studenti universitari - alle categorie protette e svantaggiate - ai componenti del comparto sicurezza - dei Vigili del Fuoco e delle forze armate.

Il tutto con la determinazione che tali interventi di modifica di destinazione d’uso a residenziale, determinano automaticamente anche la modifica della “*destinazione di Zona*” dell’area di sedime e pertinenziale dell’edificio stesso.

Fin qui tutto bene, ma alla fine c’è, purtroppo, una brutta sorpresa: Ebbene, tale agevolazione non è consentita per gli edifici ricompresi all’interno della “Zona Omogenea E” (Zona Agricola) e all’interno della “Zona Omogenea D” (Industriale), ovvero nell’ambito dei Piani A.S.I. o dei Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), con l’unica eccezione per le suddette “Zone Omogenee D” solamente se inferiori a 10 Ettari e che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31/12/2005.

La seconda

Nelle aree edificabili libere con destinazione “*non residenziale*”, nell’ambito di Piani e Programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, con l’esclusione dei P.I.P. e dei Piani Industriali Particolareggiati, è consentita la realizzazione di immobili ad uso residenziale entro il limite di 10.000 mq. di Superficie utile lorda e, comunque, non oltre la superficie non residenziale prevista dal Piano stesso, incrementata del 10% dell’intera volumetria prevista dal medesimo Piano.

Sempre, però, con l’obbligo della riserva di una quota di superficie (*minima 30%*) da destinare anch’essa alla locazione con canone calmierato per l’edilizia sociale.

La terza

Sono possibili cambi d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessino l'attività sanitaria in conseguenza a quanto previsto dai Piani Regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario.

A proposito di tutto quanto sopra, il comma 9, obbliga i Comuni ad istituire uno specifico registro degli interventi di cui al presente Articolo 3 Ter, al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale ed a trasmettere, annualmente, i dati riepilogativi alla Regione.

Articolo 4

Con il predetto articolo si consentono, sempre in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi, interventi di demolizione e ricostruzione (*Sostituzione edilizia*), con ampliamento.

Tale facoltà non è consentita, però, per gli edifici ricadenti nella “Zona territoriale C” (Zona per nuovi complessi insediativi) realizzati da meno di venti anni.

In particolare :

- a) Per edifici a destinazione residenziale, per almeno il 50%, l'ampliamento consentito è fino al 35%.
- b) Per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, l'ampliamento è fino al 35%, ma non superiore a 350 mq. (*a condizione, però, che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico*).

Domanda: e per i Comuni sprovvisti dello strumento urbanistico, nella fattispecie, quale destinazione d'uso deve essere rispettata ???

- c) Per edifici plurifamiliari residenziali superiori a 500 mq. e in stato di degrado, l'ampliamento consentito è fino al 60% (*a condizione che si mantenga, però, almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari*).
- d) Per edifici residenziali ricadenti nella “Zona Territoriale E (Zona Agricola)”, l'ampliamento consentito si riduce, invece, al 20% della cubatura esistente.

Inoltre, tale ultima facoltà non è consentita per gli immobili realizzati anteriormente all'anno 1950.

Anche questi tipi di interventi edilizi:

- debbono rispettare le distanze e altezze di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e il D.M. 14/01/2008;
- debbono rispettare le norme statali e regionali in materia di bioedilizia e sostenibilità energetico / ambientale.

La loro realizzazione è subordinata, inoltre:

- a) all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, nonché alla realizzazione dei parcheggi ex art.41 sexies della legge urbanistica 1150/42;
- b) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con l'indice minimo di densità arborea pari ad un albero di alto fusto e un arbusto ogni 100 mq. di superficie libera da costruzioni.

Importante è quanto stabilito dal comma 6, in virtù del quale, nei Comuni che rientrano nella legge regionale n.12/99 (*Sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione ex art.14*), l'intervento di ristrutturazione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto alle preesistenti, è fatto obbligo di destinare il 25 % delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 , legge 431/98, per un periodo minimo di otto anni.

Ebbene, nel formulare tale disposizione, la Regione Lazio ha probabilmente dimenticato che proprio in base a suoi provvedimenti, da qualche anno a questa parte sono stati estesi i benefici di cui alla L.R. 12/99 a tutti i Comuni del territorio, prima riservati ai soli Comuni definiti ad "*Alta Tensione Abitativa*". Ne consegue, quindi, che il predetto comma, contrariamente a quanto in esso riportato, a mio avviso, deve essere applicato invece a tutti i Comuni del Lazio.

Infine:

- Il comma 7° prevede l'ulteriore aumento del 10% dell'ampliamento, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione venga progettato con concorso di progettazione ed assistito dagli Ordini Professionali competenti.
- **Il comma 8° prevede, invece, la facoltà ai Comuni di ridurre, con Deliberazione Consiliare, da adottare entro il 31 Gennaio 2012, per un massimo del 30% degli oneri concessori relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, nel caso gli interventi afferiscano alla prima casa.**

Articolo 5

Con l'art. 5, sempre in deroga agli strumenti urbanistico/edilizi, sono consentiti:

- a) Interventi di recupero, a fini residenziali, dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati, degli edifici con destinazione residenziale per almeno il 50%, limitatamente al 20% del volume o della superficie per ogni edificio di cui alla Circolare n.1820/60 e, comunque, per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 mq.
- b) Interventi di recupero, a fini residenziali, di volumi accessori e pertinenziali degli edifici con destinazione prevalentemente residenziale, ubicati nelle zone agricole urbanistiche, purché il cambio d'uso non superi il 50% della superficie della parte residenziale preesistente e, comunque, entro il massimo di 70 mq.
- c) Interventi di recupero di volumi accessori e pertinenziali, di edifici con destinazione prevalentemente a servizi per l'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50% della parte dell'attività sportiva preesistente.

Nel comma 2° si dettano alcune prescrizioni per la realizzazione di tali interventi. Però, in tale comma, probabilmente il legislatore regionale ha dimenticato di inserire gli interventi di cui alla predetta lettera c) (*quelli relativi all'attività sportiva*).

Se non intenzionale, l'errore è dovuto probabilmente, al mancato coordinamento tra la nuova L.R. 10/2011 e la precedente L.R. 21/2009, poiché tale lettera c) è stata introdotta, appunto, con la nuova L.R. 10.

Altra diciamo “svista” del legislatore è stata fatta all'ultimo comma (il 4°), laddove si richiama, tra altri articoli, il comma 11° dell'art. 3.

Ebbene tale art.3 finisce, invece, con il comma 10°.

Articolo 6

Con l'art.6 si stabilisce che tutti gli interventi previsti nella legge (*Ampliamenti – Adeguamento sismico – Reperimento alloggi a canone calmierato attraverso il cambio d'uso – Demolizione e ricostruzione – Recupero dell'esistente*) sono consentiti tramite la presentazione della D.I.A. ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., fermo restando quanto dovuto per gli oneri concessori.

Ebbene, ad avviso dello scrivente, il richiamo al solo art. 23 e non anche ad uno dei commi dell'art. 22 del medesimo D.P.R. 380/01, è riduttivo, e potrebbe generare agli operatori del Settore (*voi liberi professionisti e noi tecnici della Pubblica Amministrazione*) una confusione circa il tipo di D.I.A. che il legislatore ha inteso, nella fattispecie, effettivamente richiamare.

Infatti l'art.23 disciplina il solo aspetto procedurale della D.I.A., mentre è nell'art.22, nei suoi primi tre commi, che si specificano le tre diverse tipologie di D.I.A.

Sempre a mio parere, per esclusione dei due primi commi dell'art.22, la D.I.A. in oggetto deve intendersi solamente ed esclusivamente quella prevista dal 3° comma (*quella cioè in “alternativa al Permesso di costruire”*) e che noi operatori del settore denominiamo genericamente la “*D.I.A. Pesante o Super D.I.A.*”, le cui eventuali violazioni, però, vengono sanzionate con procedure amministrative più pesanti rispetto alla D.I.A. del I e II Comma, ed inoltre, sempre in caso di violazione, sono sottoposte anche alle sanzioni penali di cui all'art.44 dello stesso

D.P.R. 380/01.

Ho ritenuto opportuno fare questa precisazione anche per ricordare ai presenti che, nella fattispecie, la predetta D.I.A. ex art. 22, comma 3°, non può essere sostituita dalla S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) di cui alla legge 122/2010 (*e riconosciuta applicabile anche in Edilizia*), proprio perché la medesima S.C.I.A. può sostituire la D.I.A. dei soli commi 1° e 2° (*e non anche il 3°*).

Con il Comma 2° si stabilisce che, per i soli interventi di cui agli artt.3 Ter e 4 (*il Reperimento alloggi a canone calmierato attraverso il cambio d'uso e la Demolizione con ricostruzione*) con superficie utile esistente superiore a 500 mq., necessita, invece, il Permesso di Costruire e non la D.I.A., previa una specifica Conferenza di Servizi (*con la partecipazione di tutte le Amministrazioni interessate*) nel caso di aree vincolate.

Ebbene, anche per questo 2° Comma, sempre a mio avviso, è superfluo l'aver previsto di subordinare il rilascio del Permesso di Costruire all'esito di una Conferenza di Servizi, per due semplici motivi:

- 1) Perché proprio al comma 1° dello stesso art. 6 si riporta la frase: *“Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente”*.
- 2) Poiché, per la quarantennale esperienza personale della mia attività lavorativa presso un Ente locale, posso sinceramente affermare che con “l'Istituto della Conferenza di Servizi”, quant'anche nato per l'accelerazione e lo snellimento delle procedure, all'atto pratico necessita invece un tempo maggiore per addivenire al completamento dell'iter amministrativo di una pratica, rispetto alle richieste (*e l'ottenimento*) delle autorizzazioni delle singole Amministrazioni che tutelano il vincolo stesso non riunite, invece, in Conferenza di Servizi.

Importante è l'obbligo dell'esecuzione dei lavori esclusivamente da parte di imprese di costruzione in possesso dei requisiti di legge.

I Commi 5° e 7° stabiliscono due adempimenti a carico dei Comuni:

- 1) Con apposita Deliberazione (*non si specifica se di Consiglio o di Giunta*) e (*non si prescrive alcun termine temporale*), i Comuni possono applicare una riduzione, limitatamente al solo costo di costruzione, fino ad un massimo del 30%.
- 2) In considerazione del fatto che i “*premi di cubatura*” possono essere applicati, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta, i Comuni debbono istituire un apposito “*Registro degli interventi*” eseguiti secondo la legge sul Piano Casa e trasmettere, annualmente, i dati riepilogativi alla Regione.

Conclusioni

A conclusione del mio intervento, ci si auspica che sia in questo incontro che negli altri che si terranno in altre sedi, possano essere chiarite, anche e soprattutto con gli interventi dei Funzionari Regionali, o con specifiche Circolari esplicative in merito, tutte le criticità sopra rappresentate, affinché si possa addivenire ad una univoca interpretazione delle norme, per garantire così quella legittima “*Certezza del diritto*” a tutte quelle figure interessate dalle norme stesse: **i Cittadini, i Professionisti - le Imprese ed infine gli Operatori pubblici del Settore**, ai quali viene demandata la complessa gestione (*e responsabilità*) dell'intera operazione denominata appunto “*Piano Casa*”.