

Cubature nelle aree dismesse

Nuovo piano casa: aumenti volumetrici (20%) solo in zone urbane degradate

Massimo Frontera
Giorgio Santilli
ROMA

Premi di volumetrie del 20% per le abitazioni e del 10% per gli edifici non residenziali e cambiamenti di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici: sono questi gli interventi che saranno possibili fra 60 e 120 giorni, rispettivamente se il decreto legge rispetterà i tempi previsti di pubblicazione in Gazzetta ufficiale e di entrata in vigore il 12 maggio. Stavolta, però, il «piano casa», che in ef-

LE REGIONI PRUDENTI

I governatori potranno opporsi con una legge entro 120 giorni. Sì della Campania, ro della Puglia, perplessità da Emilia-Romagna e Toscana

fetti diventa anche un «piano città», potrà esplicarsi solo nelle «aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee», in quelle con «tessuti edilizi disorganici», con edifici non residenziali «dismessi, in via di dismissione ovvero da rilocalizzare». Ancora una volta a questo «piano casa 3» potranno opporsi le Regioni, in ossequio ai principi costituzionali che a loro affidano le competenze in materia urbanistica.

Stavolta, però, al contrario del primo piano casa che vide la sconfitta del governo su tutto il fronte delle incursioni nelle competenze regionali, il meccanismo è stato ben congegnato. Tempi strettissimi per le Regioni che vorranno evitare questi nuovi strumenti, ma comunque possibilità di in-

tervento prima che la norma nazionale sia operativa. Almeno sulla carta le prerogative regionali sono rispettate. I governatori avranno due mesi per approvare una legge che impedisca i cambi di destinazione in deroga ai piani regolatori. E quattro mesi per varare una legge regionale che eviti i premi volumetrici nelle aree degradate, sempre che vogliano bloccare l'operazione. Passati questi termini senza legge, la norma nazionale produrrà tutti gli effetti previsti. Le altre due misure del pacchetto "riqualificazione aree degradate o dismesse" avranno comunque bisogno di una legge regionale per esplicarsi: la delocalizzazione delle volumetrie in aree diverse e le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Sono esclusi edifici abusivi o realizzati nei centri storici o nelle aree non edificabili, ma si potrà intervenire su immobili condonati. Restano ferme le norme sugli standard urbanistici, antisismica, tutela ambientale, efficienza energetica e beni culturali. I cambiamenti di destinazione d'uso, infine, dovranno portare a destinazioni «compatibili o complementari».

Le Regioni già cominciano a prendere posizione. «Sessanta giorni è un termine pazzesco» reagisce Anna Marson, assessore all'Urbanistica della Toscana. La regione ha modalità di consultazione e approfondimento che stentano a essere comprese in tempi così brevi. Nel merito, sul trasferimento delle volumetrie, «l'atterraggio dei diritti edificatori non è semplicissimo», dice. La destinazione d'uso a patto che sia

Il «piano casa 3»

Le finalità



Riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare



Incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione

Gli interventi specifici

60 giorni

dopo l'entrata in vigore
(11 luglio)

- Possibile il cambiamento di destinazione d'uso anche in deroga agli strumenti urbanistici

120 giorni

dopo l'entrata in vigore
(9 settembre)

- Possibile aumento delle volumetrie del 20% per gli edifici residenziali e del 10% per gli edifici non residenziali



Alla data di entrata in vigore delle leggi regionali:

- Delocalizzazione delle volumetrie in area o aree diverse

- Modifiche della sagoma necessaria per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti

I veti regionali



Le leggi regionali possono fermare, correggere, integrare queste agevolazioni prima o dopo la loro entrata in operatività

complementare? «Bisogna consultare gli enti locali per capire qual è la complementarità».

Aumenti di volumetria e cambi di destinazione d'uso? «In Emilia Romagna li facciamo già - assicura l'assessore all'Urbanistica Gian Carlo Muzzarelli -; la nostra legge urbanistica concede aumenti di volumetria fino al 50%, anche per il non residenziale; il silenzio assenso per il permesso di costruire ce l'abbiamo dal 1995, e così per le rigenerazioni urbane. Valuteremo se fare una legge e parleremo con i Comuni, gli interrogativi sono molti». Per esempio? «Il decreto dice che i piani particolareggiati saranno approvati in giunta comunale. Bene, ma le convenzioni urbanistiche devono per forza passare in consiglio», conclude Muzzarelli.

In Campania, l'assessore all'Urbanistica Marcello Tagliatella non si scompone. «Mi sembra che non abbiamo l'esigenza in 60 giorni di introdurre misure correttive; ci riserviamo evidentemente di approfondire, ma tutto ciò che serve a eliminare vincoli inutili va bene».

Toni opposti in Puglia. «Ci metteremo subito a lavorare per limitare i danni che potrebbero arrivare da questo provvedimento», risponde allarmata Angela Barbanente, assessore all'Urbanistica. «Il fine della rigenerazione urbana è nobile ma non si può raggiungere a colpi di deroghe. Una legge nostra sarebbe il male minore». E ancora: «Il decreto metterà in gravi difficoltà gli uffici tecnici. Per esempio, la destinazione d'uso purché "compatibile o complementare" è una valutazione discrezionale».