



Alla cortese attenzione di:
On. Nicola Zingaretti

Presidente Regione Lazio

e p.c.

On. Michele Civita

**Assessore all'Urbanistica
Regione Lazio**

**Lettera aperta di Legambiente Lazio al Presidente della Regione, On. Zingaretti, sul nuovo Piano Casa –
Leggi n. 76 e n. 75.**

Caro Presidente Zingaretti,

il Consiglio Regionale del Lazio da pochi giorni ha calendarizzato il dibattito propedeutico alla definitiva approvazione di due importanti atti legislativi: il DL n. 76 e il DL n. 75, già approvati dalla Giunta da te presieduta in data 24/10/2013: si tratta del “pacchetto legislativo” che forma il nuovo Piano Casa della Regione Lazio.

Con il DL n. 76, la Giunta Regionale ha modificato, integrato ed abrogato parti consistenti, nonché significative, delle precedenti Leggi Regionali n. 10/2011 e n. 12/2012, approvate dal Consiglio su proposta del precedente Governo del Lazio, provvedimenti questi opportunamente impugnati dal Mibac per iniziativa del Ministro On. Ornaghi, durante il Governo presieduto dal Prof. Monti, anche per la forte iniziativa di merito delle Associazioni Ambientaliste.

Il precedente Piano Casa, infatti aveva introdotto pesanti e perniciose modifiche non soltanto a diverse Leggi Regionali in materia di urbanistica, edilizia, riqualificazione ambientale, aree naturali protette regionali, ma, contemporaneamente, aveva “invaso il campo” della pianificazione territoriale paesistica e della tutela puntuale dei beni sottoposti a vincolo paesistico, materia questa certamente delegata alle Regioni attraverso la redazione dei Piani Territoriali Paesistici, e però inserita all'interno di un quadro di “superiore conformità” alla disciplina paesaggistica sovraordinata, indicata dal “Codice Urbani” /DL 22 gennaio 2004, n. 42 .

Tali modifiche al DL n. 76, assolutamente apprezzabili ed in grado di superare l'attuale contenzioso in essere presso la Corte Costituzionale, hanno consentito, solo per ricordare alcuni punti per noi “assolutamente sensibili”, di salvaguardare definitivamente dall' “invasione” del Piano Casa ben 1.800 ettari di Aree Protette Regionali, e di scongiurare indiscriminati interventi edilizi in Agro Romano/Agro Regionale del tutto estranei all'attività agricola.

Con il DL n. 75, invece, la Giunta Regionale ha provveduto alla revisione specifica della legge n. 12 , ridimensionando gli ampliamenti possibili, aumentando la quota di cessione ai Comuni delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici per gli ambiti oggetto di richieste ai sensi del Piano Casa, espungendo la possibilità di intervento su tematiche assolutamente estranee, ossia l'ampliamento degli impianti sciistici, scongiurando la possibilità di un gigantesco “perdono edilizio” per gli immobili tuttora da legittimare dal punto di vista urbanistico, e, infine, “riducendo il danno” sulla pianificazione attuativa dei Comuni che il precedente testo – con il famigerato Art. 3ter comma 3 – avrebbe inevitabilmente prodotto.

Eppure, nonostante questo ottimo lavoro di razionalizzazione e di limitazione dall'eccessivo uso della deroga che invece caratterizzava l'impianto normativo del precedente testo legislativo, svolto anche per iniziativa delle competenti Commissioni Consiliari, il testo del nuovo Piano Casa della Regione Lazio non è ancora, a nostro avviso, “a tutto tondo”, e in modalità inequivocabili, quello strumento di avviamento di politiche di rigenerazione urbana basata sul riuso dell'esistente, capace di chiudere la sconosciuta pagina dell'indiscriminato consumo di suolo, e di essere lo strumento fondamentale per la necessaria “riconversione” del settore edilizio verso obiettivi che in tutta Europa sono ormai largamente praticati, quali l'efficientamento energetico, con conseguente riduzione delle emissioni di CO2, e la manutenzione/messa in sicurezza della città esistente. E, in conseguenza, a nostro avviso, il DL n. 75 necessita di ulteriori migliorie, finalizzate ad “incanalare” il provvedimento nella prospettiva delineata.

Ci riferiamo in modo specifico, a due aspetti del nuovo Piano Casa che continuano, a nostro avviso, ad essere contraddittori rispetto a tali obiettivi di fondo, quali la possibilità di intervenire, e ciò in specifico riferimento a Roma, negli ambiti/quartieri disciplinati dal Prg quale Città Storica, e la possibilità di avviare trasformazioni ad uso residenziale su aree attualmente disciplinate dagli strumenti urbanistici vigenti quali aree per realizzare servizi di quartiere.

Per il primo aspetto è noto che il Prg di Roma ha “superato” il vecchio concetto di Centro Storico inteso come gli ambiti interni alle Mura Aureliane – circa 2.170 ettari nel Prg del '65 - , ampliando la tutela e la conservazione dei volumi e dei profili edilizi esistenti ad ulteriori 3.200 ettari, introducendo così la “Città Storica” tra gli obiettivi di tutela, ossia i quartieri non solo semicentrali, ma anche ricadenti nelle nostre periferie. Con l'attuale testo è ancora possibile avanzare richieste ai sensi di alcune categorie d'intervento previste dal Piano Casa anche in ambiti quali la Città Giardino di Montesacro, Garbatella, Testaccio, San Lorenzo etc, etc, ossia la possibilità di intervenire sul “bel costruito” che, nonostante tutto, continua a caratterizzare i tessuti edilizi di questi ambiti urbanizzati.

Per il secondo aspetto, il riferimento è all'art. 3Ter comma 3 che, come detto, prevede la possibilità, a scopo di housing sociale, di trasformare ad uso residenziale aree disciplinate dai Prg quali aree per servizi, certamente in misura assolutamente minore rispetto al precedente testo – oggi sono mq 10.000 più premialità fino ad ulteriori mq 1.000, ossia mc 35.200 al massimo - ma che, in ogni caso, rischia di incrementare quella “mono funzionalità” residenziale che caratterizza larghe parti del nostro territorio, a scapito invece di quel necessario “mix funzionale” che la contrario caratterizza la trasformazione urbana delle grandi città Europee.

Al contrario, in riferimento a Roma, non si può dimenticare la proroga per un'ulteriore anno della Delibera n. 70 risalente al 2011 “Misure anticrisi in materia di tempi di attuazione dell'edificazione privata”, deliberata dall'attuale Consiglio Comunale di Roma il 19 Dicembre 2013, con la quale sono state ridimensionate la garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prima della realizzazione delle unità residenziali previste. A nostro avviso, il combinato disposto tra il dettato dell'Art. 3Ter comma 3, e questa ulteriore e immotivata proroga della Delibera n. 70, rischia di far nascere ulteriori quartieri privi dei servizi essenziali propedeutici alla qualità urbana.

Legambiente Lazio non è affatto contraria allo snellimento delle procedure in materia edilizia/urbanistica, ma tale “soltanto” normativo, anche grazie ad una ragionevole premialità in cubature e ad un altrettanto ragionevole premialità per operazioni mirate di demolizione e ricostruzione, finalizzato alla soluzione del drammatico problema del disagio abitativo, deve riguardare e deve concentrarsi sul “già costruito” e , al contrario, conseguentemente, non può avere per oggetto le nuove costruzioni.

E, ancora in riferimento alla Città Storica deve sancire il campo di intervento, salvaguardano il “bel costruito” e concentrandosi sulle tante, troppe, “metastasi para urbane” che purtroppo caratterizzano le nostre città.

Inoltre, da alcune parti, si chiede che il tempo di vigenza del Piano Casa – stabilito per indicazione dell'Assessore Civita al 31 gennaio 2015 – sia ulteriormente prorogato, con gravi conseguenze sull'insieme della pianificazione Regionale di settore, e ciò per almeno tre motivi: il Piano Casa , ulteriormente prorogato – mai dimenticare che , nelle sue varie “versioni” è strumento vigente dal 11/08/2009 - assorbirà tutta l'attività dei Comuni nella disciplina delle domande giunte, trascurando inevitabilmente la pianificazione ordinaria; il dimensionamento complessivo dei Prg esistenti/vigenti verrebbe ulteriormente ampliato, al di sopra di ogni pianificazione territoriale, poiché il Piano Casa agisce in deroga dalle previsioni ordinarie; conseguentemente, verrebbe ad essere procrastinato il tempo di approvazione definitiva di quel fondamentale strumento di governo del territorio che è il Piano Territoriale Paesistico Regionale, fin qui al solo stato di adozione, strumento questo decisivo per la razionalizzazione e l'ammodernamento dello stato della pianificazione della Regione Lazio, attualmente caratterizzato da strumenti urbanistici comunali vecchi e sovradimensionati.

Conosciamo la tua attenzione e la tua sensibilità ai temi qui affrontati: per questo, nell'augurarti un buon lavoro, ci rendiamo disponibili a qualsivoglia momento di confronto.

Distinti saluti e grazie per l'attenzione.

Roberto Scacchi
Direttore Legambiente Lazio

