

## **Sulla proposta di Legge Regione Liguria di modifica e stabilizzazione della Lr. 3/11/2009 n. 49 Piano casa (versione 15 ottobre)**

Il modo migliore di commentare il nuovo Piano casa di Regione Liguria è quello di richiamarne le motivazioni:

*[...] stante il permanere della congiuntura economica e delle negative ricadute, anche occupazionale, sul settore edilizio e sulla collegata filiera produttiva industriale e sulla attività delle categorie professionali, nonché tenuto conto della sempre più urgente necessità di incentivare sotto il profilo urbanistico-edilizio la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in situazioni di dissesto idrogeologico ed idraulico - si ritiene opportuno eliminare il termine di scadenza dell'operatività di tale legge e rendere le relative disposizioni applicabili fino a quando i Comuni avranno inserito nel loro piano urbanistico una specifica disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio contraddistinta da misure di incentivazione dello stesso tenore di quelle stabilite nella ridetta l.r. n. 49/2009 come modificata dal presente DDL, opportunamente rapportate alle caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche dei relativi territori.*

*Per quanto concerne poi gli specifici contenuti tecnici, le modifiche previste dal presente DDL sono volte a rendere ancora più incisiva ed efficace l'operatività della stessa legge estendendone il campo di applicazione ed innalzando alcuni parametri quantitativi nonché introducendo nuove misure di premialità per l'applicazione degli articoli 6 e 7 relativamente ad edifici ricadenti in base alla pianificazione di bacino in aree inondabili o in aree con suscettività al dissesto alta o molto alta, in modo da favorirne la ricollocazione in zone sicure”.*

Se il provvedimento dovesse venire approvato così come è stato costruito dall'esecutivo regionale verrebbe ad essere istituzionalizzata la sostanziale deregolamentazione della densificazione di zone urbane anche di pregio e il superamento dell'ordinaria pianificazione urbanistica in Liguria. Una prospettiva che non può che suscitare la preoccupazione dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.

Infatti, aspetto che non risulta particolarmente evidenziato dagli articoli di stampa di questi giorni, il piano casa ligure stabilisce l'operatività senza limitazioni temporali di una legge che aveva il suo fondamento nel carattere di misura speciale, urgente e provvisoria, “*in attesa dell'inserimento della specifica disciplina comunale [...] in conformità ai principi ed alle misure di premialità stabilite dalla presente legge speciale*”, in un contesto - si evidenzia - ove la procedura di Piano per i Comuni medio-piccoli è divenuta un percorso ad ostacoli quasi impossibile da affrontare.

A ciò si aggiunga che, in attesa del loro adeguamento da parte dei Comuni, la competenza sulle varianti ai vigenti PUC, comunque necessarie per la ricollocazione “*anche in aree diverse del territorio comunale [...]*” dei volumi demoliti (vedi artt.6 e 7), viene avocata dalla Regione inclusa l'autorizzazione paesaggistica se necessaria.

Una più articolata riflessione è, invece, doverosa riguardo all'efficacia di una legge alla quale, ricordiamolo, viene attribuito carattere straordinario e derogatorio alle previsioni dei regolamenti comunali, agli strumenti urbanistici e alle leggi regionali in contrasto con essa in virtù del suo dichiarato ruolo anti-crisi.

Innanzitutto, sarebbe interessante ritrovare nelle motivazioni del Ddl quali sono stati gli esiti, nel concreto, dell'applicazione del Piano casa in questi sei anni di vigenza: non solo quantità di istanze e di titoli rilasciati (DIA, Permessi di Costruire) e di Conferenza di Servizi avviate o meglio concluse, ma anche il grado di attuazione suddiviso per aree geografiche significative al fine di restituire un chiaro quadro di risultati apportati dalla legge speciale su cui calibrare eventuali nuove modifiche legislative. A titolo informativo si richiama il caso del Comune di Genova, dove hanno avuto avvio solo cinque Conferenze dei Servizi in variante urbanistica ex art.6 di cui solo una conclusa, mentre le altre sono state ritirate su istanza dei promotori.

Nel merito della proposta di legge, tralasciando le articolate possibili combinazioni delle misure di premialità, il Ddl estende per gli interventi di ampliamento, articoli 3 e 4, la possibilità di aumento o cambio d'uso degli immobili anche alle pertinenze degli edifici esistenti che non superino i 200 metri cubi, e nel contempo annulla le esclusioni di applicazione in aree parco (Portofino, Portovenere; Montemarcello Magra), su edifici condonati in tipologia 1 e le limitazioni su parti di edifici condonati.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, articoli 6 e 7, incentiva la premialità volumetrica (35% del volume esistente elevabile al 50% qualora la ricostruzione avvenga in zone non a rischio geologico, idrico o siti in zone di inedificabilità assoluta per norme statali o regionali), eliminando l'incremento massimo ammissibile dei 700 mc e prevedendone l'accorpamento *“in uno o più edifici”* senza vincoli di destinazione d'uso né per l'edificio di provenienza, né per quello di destinazione anche in aree diverse del territorio comunale.

Uniche condizioni: gli interventi a destinazione residenziale *“possono essere assentiti soltanto in aree dove la destinazione d'uso residenziale è ammessa dal piano urbanistico vigente”* e *“in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria e a condizione che il soggetto attuatore si impegni [...] alla realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione [...]”*.

Viene eliminato il limite di 60 mq per le unità immobiliari derivanti da frazionamenti contestuali agli ampliamenti volumetrici e viene meno l'obbligo di contribuire all'erp-ers da parte degli interventi riconducibili al “Piano casa”.

In conclusione: liberi di densificare zone urbane anche di pregio, attraverso la realizzazione di nuove costruzioni di volumi trasferiti da altre parti della città, liberi di lottizzare le aree extraurbane siano esse di presidio che agricole a condizione di convenzionare la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il Comune (fatto salvo il fatto che la Regione avoca a sé l'approvazione dei progetti in variante urbanistica), liberi di usufruire di porzioni di territori, come i parchi prima esclusi, che possono costituire, e ci si riferisce in particolare alla possibilità di agire sulle pertinenze senza vincoli di destinazione d'uso, un bacino di edificabilità significativo stante le caratteristiche dell'edificato ligure, liberi di agire – senza limitazioni – anche su edifici condonati, reintroducendo una partita, ampiamente dibattuta, che con la modifica alla legge del 2011 (L.r. n. 4/2011) aveva permesso di raggiungere un compromesso di senso: possibilità di ampliare gli edifici condonati solo in presenza di abusi minori e scorporando la parte sanata dalla percentuale di incremento.

Ebbene, per conseguire gli affermati obiettivi di salvaguardia del settore economico e di riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, si propongono misure che nei fatti contrastano con i principi di contenimento del consumo di suolo sostenuti a parole, negli atti e nelle leggi regionali e fonte di pesanti e meticolose valutazioni dei Piani Urbanistici Comunali da parte degli stessi Uffici regionali.

Non solo, in quanto si tratta di interventi in deroga ai PUC, quindi al di fuori dei limiti volumetrici, di altezza, di distanza, ecc., salvo l'ammissibilità della residenza (ma la legge urbanistica regionale consente un'ampia diffusione di tale previsione negli ambiti e nei distretti di trasformazione) si scarica sul livello comunale la responsabilità delle conseguenze, ben percepibili, sull'edificato esistente e sul territorio che la legge inevitabilmente produrrà.

Una cura energizzante del comparto edilizio regionale – già sovradimensionato – che fa anche supporre la volontà di legittimare alcune operazioni in particolare sulla costa ligure rimaste finora al palo, cura inopportuna agendo in un territorio fragile sotto il profilo idraulico ed idrogeologico e, nel contempo, di qualità straordinarie come quello ligure, già messo a dura prova da usi sconsiderati.

E' una scorciatoia perversa per aggirare quello che viene vissuto dal nuovo esecutivo regionale come un eccesso di regolazioni stratificatesi nel tempo e rette da procedure troppo complicate che,

calate in un contesto recessivo come quello attuale, portano numerose categorie economiche e professionali ad aderire, più o meno espressamente, alla *deregulation* di marca regionale.

La sfida maestra rimane, invece, quella di mettere mano a una faticosa ma indispensabile, anche ai fini di uno sviluppo durevole, attività di elaborazione, proposta e diffusione di modelli diversi di governo, tutela e valorizzazione della qualità del nostro territorio, che contempli anche la semplificazione ma in un contesto ordinario e non derogatorio. In tempo utile affinché l'esempio non dilaghi a livello nazionale.

27 Ottobre 2015 - INU Liguria