Associazioni Inquilini e Abitanti

Lazio, ecco il nuovo 'Piano casa', ulteriore saga del cemento?

Pierino Vago

Pubblicato: 18 Settembre 2014

Roma, 20/09/2014

ROMA - Il cosiddetto "Piano casa", che sta per essere approvato (e prorogato) dal Consiglio regionale, cioè dalla maggioranza di centro sinistra guidata da Nicola Zingaretti, accende preoccupazioni perché – secondo i non pochi oppositori appartenenti per lo più alla “società civile” - rischia di fare danni irreparabili nei territori.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, è praticamente uguale al Piano casa Polverini/Ciocchetti, cioè una "mutazione genetica" della norma nazionale che non ha uguali nel resto d'Italia. Ad affermarlo, in prima linea, è un raggruppamento di qualificate organizzazioni che includono “Carteinregola”, “Cittadinanzattiva Lazio Onlus”, “Forum Salviamo il Paesaggio Roma e Provincia”, “Italia Nostra Roma”, “Legambiente Lazio”, “Unione inquilini” e “Vas Roma”.

Le affermazioni, sottolineano i numerosi organismi promotori della mobilitazione, possono essere dimostrate attraverso una sintesi alla portata di tutti.

“La questione è grave – spiega, ad esempio, “Carteinregola” - non solo per le ricadute sulla

città di trasformazioni urbane che aggirano le regole e le decisioni pubbliche. E' grave per la direzione che imboccherebbe l'attuale schieramento al governo della Regione, quella che in nome della crisi edilizia e dei ‘posti di lavoro’, che sempre si prevedono e mai si quantificano a posteriori, scavalca le regole e offre ai privati vantaggi che non hanno alcun interesse pubblico”.

Secondo le previsioni degli ambientalisti, l’attuale Piano casa in fase di approvazione potrebbe costituire l'inizio di una lunga serie di provvedimenti - in parte già annunciati - basati su automatismi e "snellimenti" burocratici che andranno ad erodere sempre di più le prerogative delle istituzioni pubbliche e i diritti dei cittadini.

Approvata questa legge regionale, ad esempio, non si potrà più fare nulla per impedire che grazie al Piano casa si aumentino cubature e si cambino destinazioni d'uso, anche da uffici a centri commerciali, anche su edifici ancora da costruire, e senza che nessuno - Comune o Municipio - possa obiettare in merito. Articoli che, se verranno confermati, costringeranno le istituzioni municipali ad allargare le braccia di fronte alle proteste per gli interventi del Piano casa atterrati sui loro territori.

Il progetto del nuovo stadio della Roma, che dovrebbe sorgere nel quartiere Tor di Valle della Capitale, ha rilanciato il dibattito sulle trasformazioni urbane, coinvolgendo tanti politici che hanno ricoperto cariche nella città eterna: i promotori della mobilitazione contro questo provvedimento chiedono di riservare la stessa passione e la stessa attenzione all'analisi del Piano Casa, che ha ricadute ancora maggiori sui destini di persone e pezzi di città.
L’augurio è che tutti gli esponenti e militanti dei partiti, soprattutto di quelli della maggioranza di governo, aprano su questo tema un confronto interno, dalle sezioni territoriali al Parlamento.

Un appello rivolto anche ai professionisti e agli imprenditori, perché la crisi edilizia non si può combattere con le deroghe e le scorciatoie, ma riportando gli interventi e le procedure nel perimetro delle regole uguali per tutti, della trasparenza e dei tempi certi.

Lunedì 22 settembre, dalle ore 17,30, sul tema si svolgerà un’importante conferenza/assemblea pubblica dal titolo “La città è la nostra casa”, concentrata proprio sulle ragioni contro il Piano casa Polverini/Zingaretti che aggira le regole e le decisioni

pubbliche lasciando le mani libere ai privati. L’appuntamento è presso il cinema “Tiziano”, in via Guido Reni 2d (Flaminio).

Martedì 23 settembre, dalle ore 14, ci sarà un presidio per dire “no” al Piano casa e alla sua proroga presso il Consiglio regionale del Lazio, in via della Pisana.

IL DOSSIER – Le motivazioni contro il provvedimento sono racchiuse in un documento approfondito, che analizza nel dettaglio tutti i dubbi accesi dal nuovo testo.

Prima domanda: cosa non è cambiato dalla legge Polverini alla legge Zingaretti?

Il dossier indica:

- la possibilità di derogare agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, cancellando il potere decisionale delle istituzioni, Comune e Municipi;

- il Lazio è l’unica regione d’Italia in cui il Piano casa si applica a case che non esistono;

- il Piano casa può diventare “piano centro commerciale”.

Due le condizioni irrinunciabili:

- se si prorogano i termini, bisogna consentire ai Comuni di rimettere “i paletti”;

- piano trasparenza.

E’ molto facile dimostrare – evidenziano le associazioni promotrici della mobilitazione – che le modifiche del Piano casa Zingaretti modificano ben poco il Piano Casa Polverini. E che per l’attuale amministrazione di centro sinistra c’è poco da vantarsi per aver cancellato i punti del Piano Polverini impugnati davanti alla Corte Costituzionale. Anzi, caso mai ci sarebbe da spiegare come mai sono rimasti vigenti per un altro anno e mezzo, con conseguenze sull’ambiente e sui territori che chissà quando verremo a sapere. E come mai si è chiesto di rinviare l’esame della Corte, ormai quasi un anno fa, impedendo a un’eventuale pronuncia sfavorevole di fermare molti sciagurati interventi grazie alla retroattività della sentenza.

E c’è anche poco da vantarsi per aver cancellato il famigerato comma che regalava all’”ultimo arrivato” il 10% della somma di tutte le cubature di un piano particolareggiato, anche di quelle non sue. Per capire di cosa si trattava, prendiamo l’esempio portato dall’assessore Caudo: “Se io ho un’area non edificata dove era previsto un albergo a Porta di Roma, e chiedo un cambio di destinazione d’uso, [con il Piano casa] non ottengo solo l’aumento di cubatura riferito all’albergo, ma mi porto a casa il 10 % della cubatura di tutta Porta di Roma, compreso Ikea, Le Roy Merlin etc, solo perché “esistono”…. No, non diremo ‘bravi’ a quelli che hanno cancellato questa norma. ‘Ci mancherebbe’ che non l’avessero cancellata. E non diremo ‘bravi’ soprattutto perché tutte le altre modifiche sono veramente poca cosa, se paragonate a tutto quello che è stato detto e gridato a suo tempo dal centro sinistra contro la Legge Polverini.

E’ vero, come ha ricordato l’assessore, che non hanno “mai detto in campagna elettorale… che avremmo cancellato il Piano casa. …Abbiamo detto che avremmo rivisto il Piano casa recuperando innanzitutto il dialogo oggi interrotto con il governo nazionale e il MiBAC per superare il ricorso presentato verso la Corte Costituzionale. Poi diciamo che andava rilanciata l’industria delle costruzioni, eccetera”.

Michele Civita, quando era assessore all’urbanistica della Provincia di Roma, a proposito di quei “cardini” del provvedimento, come vedremo rimasti invariati nell’attuale versione, affermava: “Il Piano casa scassa le regole, illude i cittadini con la filosofia del ‘tutto è lecito’, mentre non si affrontano i veri problemi delle nostre città. Così facendo si favoriscono solamente i conflitti e si danneggia sia chi è impegnato a pianificare uno sviluppo sostenibile del territorio, ma anche chi vuole avviare trasformazioni seguendo le regole. Si tratta di una

deregulation del mattone che rischia di compromettere l'agro romano e di rendere più brutti e insicuri i centri storici, facendo nascere interi quartieri senza servizi e infrastrutture"….

E Sinistra Ecologia e Libertà, poco presente numericamente in Consiglio, ma che vanta la vicepresidenza della Regione con Massimiliano Smeriglio, aveva ingaggiato contro i commi contestati oggi dalle associazioni una durissima battaglia, culminata addirittura con la pubblicazione del "Manuale del giovane speculatore", un titolo ancora più ironico, se rileggiamo oggi quelle considerazioni sferzanti, nel silenzio di molti esponenti rispetto al Piano casa 2. Silenzio che accomuna deputati e consiglieri comunali che si sono tanto spesi nel dibattito sull'interesse pubblico dello stadio della Roma, presidenti e consiglieri dei Municipi, che forse non si rendono conto che se non fanno sentire la propria voce adesso, dopo non potranno più dire una parola su tutti gli interventi che pioveranno sui loro territori. Silenzio dell'Inu, Istituto Nazionale di Urbanistica, che all'epoca della Polverini aveva preso una posizione "senza se e senza ma", e che aveva espresso delle critiche anche in occasione di dibattiti pubblici. Aspettiamo speranzosi che anche loro "battano un colpo" prima che sia troppo tardi.

Va detto, per la precisione, che il Piano casa non è una legge nazionale. Il più noto Piano casa nazionale nasce da un'Intesa Stato-Regioni del 2009, che introduceva la possibilità di ampliamento di "edifici residenziali uni-bi familiari" o nell'ambito di "interventi straordinari di demolizione e ricostruzione", "con l'obiettivo di rilanciare l'economia, rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie, promuovere la semplificazione procedurale dell'attività edilizia". Tutto questo per un periodo limitato, che nelle intenzioni non doveva superare i 18 mesi. In Lazio sono passati 5 anni e l'assessore Civita – secondo il documento delle associazioni - ha già annunciato che intende chiedere di prorogare la scadenza oltre il termine del 31 gennaio 2015 fissato dal Piano Polverini.

La scheda su cosa non è cambiato dalla legge Polverini alla legge Zingaretti è particolarmente dettagliata. Ecco i punti riportati nel dossier:

1) LA POSSIBILITA' DI DEROGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED EDILIZI COMUNALI, CANCELLANDO IL POTERE DECISIONALE DELLE ISTITUZIONI - COMUNE E MUNICIPI – PREPOSTE.

L’Intesa Stato-Regioni lo dice molto chiaramente, sebbene con il solito “preferibilmente”: le leggi regionali di applicazione del Piano casa devono essere scritte “in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale. Il Piano casa Polverini/Zingaretti, invece, sottrae gli interventi ai pareri e alle scelte urbanistiche dell’amministrazione, permettendo sistematicamente di derogare ai Piani Regolatori vigenti. Ma la deroga non riguarda solo le norme e le pianificazioni già approvate: se il Piano casa verrà prorogato, durante tutta la sua ulteriore durata consentirà di rimettere in discussione qualsiasi progetto in corso e qualunque accordo con il Comune, permettendo ai soggetti privati di chiedere ulteriori aumenti di cubature e cambi di destinazione, dato che – come vedremo – il Piano si applica anche agli edifici ancora da costruire.

Per spiegare di cosa parliamo, facciamo una domanda che speriamo qualcuno si sia posto: negli ex stabilimenti militari del Flaminio, dove è in elaborazione il progetto della Città della Scienza, se oggi il Comune fa un accordo con Cassa Depositi e Prestiti, a cui spetta circa la metà dell’area, stabilendo delle percentuali precise per gli edifici privati da costruire, sia rispetto alle destinazioni (abitativo, commerciale, recettivo) sia rispetto alle cubature realizzabili, con una proroga del Piano casa, Cassa Depositi e Prestiti - o altri subentranti – potrebbe azzerare l'accordo, chiedendo l’aumento delle cubature e la trasformazione della parte edilizia privata ora mista in “completamente residenziale”?

Un esempio che invece è già realtà, è quello della cosiddetta “Città del Gusto” nel quartiere Portuense, un complesso che comprende una multisala cinematografica, Uci Cinema Marconi, la “Città del Gusto”, oltre ad un parcheggio multipiano, un ambulatorio Asl e un supermercato. Grazie al “Piano casa” i proprietari hanno avuto il permesso di demolire e ricostruire la struttura esistente con un cospicuo premio di cubatura, trasformando in appartamenti e negozi le precedenti destinazioni al servizio della collettività, secondo quanto denunciano le associazioni promotrici del dossier. Con la conseguenza che sarà incrementata la densità demografica e saranno ridotti drasticamente gli spazi destinati a pubblica utilità in uno dei quartieri più densamente edificati di Roma, senza che né Comune né Municipio possano eccepire alcunché.

2) IL LAZIO E’ UNICA REGIONE D’ITALIA IN CUI IL PIANO CASA SI APPLICA A CASE CHE NON ESISTONO.

La citata intesa Stato-Regioni prevedeva esclusivamente interventi di ampliamento di edifici di volumetrie limitate e anche interventi – denominati “straordinari” - di demolizione e

ricostruzione, tutti a destinazione residenziale. Il Piano casa Polverini (e ora quello Zingaretti) “forza” l’Intesa inserendovi anche gli interventi di nuova costruzione, cioè non solo gli edifici ultimati e magari dismessi, ma anche quelli “che abbiano ottenuto il titolo abitativo edilizio”, cioè edifici ancora “sulla carta”. E carta straccia diventano così i progetti approvati dall’amministrazione, che possono essere rimodulati nella direzione del maggiore profitto del privato anziché della pianificazione pubblica. E fanno parte del “pacchetto” anche gli “accordi di programma”, uno strumento urbanistico utilizzato per fissare delle regole a quegli interventi privati che devono “produrre” un interesse pubblico, e che grazie al Piano casa possono/potranno cancellare i patti già sottoscritti. Cioè cambiare le regole del gioco durante la partita.

Molti sono gli esempi – riportati nel dossier - di edificazioni in corso i cui titolari hanno già chiesto di usufruire del Piano casa per aumenti di cubature e cambi di destinazione: Bufalotta (III Municipio), l’intervento cosiddetto “I-60” in via di Grotta Perfetta (VIII municipio), San Lorenzo (II Municipio) su cui “piovono” letteralmente cubature. Significativo l’esempio sollevato dal presidente dell’XI Municipio Veloccia mesi fa, che riguarda la fabbrica ex Buffetti alla Magliana, dove era previsto un Print, con parti residenziali a cui erano affiancate strutture pubbliche - una piazza e un auditorium - in una zona completamente sprovvista di teatri, e povera di spazi pubblici attrezzati - che rischia di trasformarsi in appartamenti e locali commerciali.

Un altro esempio è l’accordo di programma per il Mercato Appio, nel VII Municipio, dove il costruttore privato ha già chiesto di avvalersi del Piano per convertire una parte delle previste strutture commerciali, complementari al mercato rionale, in appartamenti. Non abbiamo letto uno dei tanti comunicati del presidente Fantino (Sel) in materia.

Le associazioni promotrici chiedono che siano esclusi dai benefici dalla Legge 11 agosto 2009, n. 21 gli interventi di “nuova costruzione”, o che siano quantomeno sottoposti al parere vincolante delle amministrazioni competenti, e che siano comunque esclusi gli interventi già oggetto di accordi di programma, se venisse annullata la “contropartita pubblica” già negoziata .

3) IL PIANO CASA PUO’ DIVENTARE “PIANO CENTRO COMMERCIALE”

Il Piano casa Civita Zingaretti conserva un altro articolo introdotto dalle modifiche Polverini/Ciocchetti del 6 agosto 2012, l'articolo 3 quater (Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso e delle aree libere attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale) che permette addirittura i cambi di destinazione di edifici dismessi, da "uso non residenziale" (ad esempio uffici) ad "altro uso non residenziale" (ad esempio centri commerciali) . Con la nuova aggiunta, a "riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso" anche delle "aree libere". E naturalmente sempre "in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati". Sono esclusi, bontà loro, "teatri e cinema", ma questo è in realtà un "merito" della Polverini, che l'aveva già introdotto, così come il limite "massimo di 2.500 metri quadrati di superficie utile lorda" e l'esclusione "delle zone omogenee E"…

Gli oppositori chiedono di abolire la possibilità di autorizzazione "in automatico" di queste trasformazioni, restituendo al Comune e ai Municipi la titolarità delle decisioni, e prevedendo anche forme di consultazione dei cittadini.

Gli estensori del documento sottolineano di essere a disposizione per la tempestiva correzione e pubblicazione di eventuali inesattezze, repliche e osservazioni che dovessero pervenire loro.