IL MANUALE DEL GIOVANE SPECULATORE EDILIZIO

Gruppo consiliare SEL Regione **Lazio**

sinistra ecologia LIBERTÀ con Vendola

Il Piano Casa approvato dalla Regione Lazio su proposta della Giunta Polverini (Leggi Regionali n. 10 e 11 del 2011 di modifica della L.R. 21/2009) e la successiva circolare esplicativa adottata dalla Giunta Regionale (DGR 20/2012), con la quale si interpreta in modo ancora più estensivo la Legge e in parte la si modifica, creano le condizioni per possibili importanti processi speculativi nella Regione Lazio.
Come se non bastasse, il Comune di Roma, per non essere da meno, è riuscito ad introdurre alcune varianti per permettere operazioni altrimenti impossibili con il Piano Casa stesso, ampliando ulteriormente l'offerta.

Per questo abbiamo pensato di denunciare i possibili utilizzi del nuovo Piano Casa attraverso questo manuale, con l'auspicio che serva a rendere chiaro a tutti quello che questa Legge permette, cosa che è già ben chiara a chi si prepara ad utilizzare pienamente le "opportunità" che con questo strumento vengono offerte.
E' dunque un lavoro di trasparenza, per portare tutti alla stesso grado di conoscenza e "opportunità", sperando che si faccia buon uso delle informazioni qui contenute. Per questo motivo, oltre a svelare, con una buona dose di ironia, i "trucchi" su come speculare grazie alle potenzialità di questi strumenti, vengono riportati alcuni consigli su possibili impugnazioni e ricorsi per salvare il nostro territorio dalla devastazione.

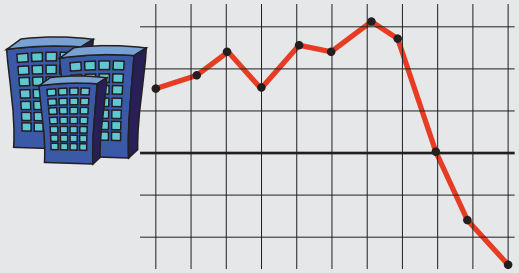
Buona lettura.

A cura di Mauro Riccardi, responsabile Urbanistica
SEL Area Metropolitana di Roma

PREMESSA

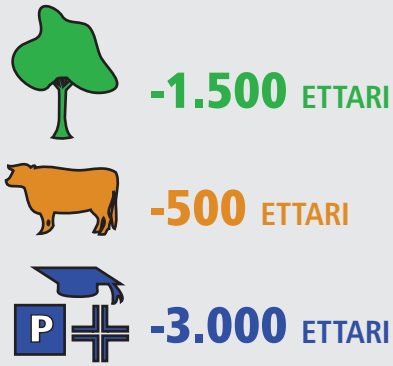
La Regione Lazio ha approvato, con una procedura molto discutibile e contestata, la modifica della Legge Regionale 21/2009, il cosiddetto "Piano Casa" approvato dalla precedente Amministrazione di centrosinistra su precisa richiesta della Conferenza Stato Regioni. Il vecchio Piano Casa era stato il frutto di mediazioni tormentate tra le diverse componenti del precedente governo regionale di centrosinistra, vista la contrarietà iniziale della sinistra alla sua realizzazione.
Ciononostante, la Legge Regionale 21/2009, prima delle recenti modifiche, era sicuramente una delle più rigorose in materia. La Legge si proponeva, infatti, di limitare le possibilità derogatorie delineate nell'accordo fra lo Stato, rappresentato allora dal Governo Berlusconi, e le Regioni. Quel Piano Casa, del resto, riduceva in maniera consistente le possibilità di trasformazioni urbanistiche dirette e stabiliva che queste avvenissero comunque nel rispetto di una serie di misure molto severe, per evitare che i benefici del singolo potessero trasformarsi in danni per la collettività. Esattamente l'approccio inverso dell'attuale Piano Casa targato Polverini.
Parlando di differenze fra le due leggi, c'è da evidenziare quella più stridente, ovvero l'assoluta assenza, all'interno del Piano Casa realizzato dall'attuale Governo regionale di centrodestra, di una serie di importanti misure per la riqualificazione del territorio e, soprattutto, di un vero piano per l'edilizia sociale. Il precedente Piano Casa, infatti, non solo non toccava le aree agricole e le aree verdi, garantendo la qualità dei servizi per i cittadini, e al contempo investiva ben 100 milioni di euro all'anno per 10 anni, per un investimento totale di 1 miliardo di euro, per la realizzazione di case popolari. Quel Piano Casa era stato elaborato con il

chiaro intento di evitare speculazioni edilizie e affrontare, invece, il grave problema abitativo che affligge il Lazio e Roma in particolare. L'obiettivo, peraltro, è stato centrato, in quanto nessuna speculazione edilizia è stata registrata con quella legge in vigore.
Il Piano Casa Polverini, al contrario, non affronta l'emergenza abitativa né rilancia in modo sano l'economia. La Legge si pone l'unico obiettivo, seppure non espressamente dichiarato, di dare il via a una deregolazione urbanistica senza precedenti. Se questo Piano fosse 'sfruttato' a pieno, infatti, potrebbe provocare un vero e proprio sconquasso del territorio e potrebbe altresì generare - per l'enorme quantità di nuove edificazioni che verrebbero messe sul mercato in tempi brevi e ben oltre le reali esigenze del territorio - un vero e proprio crack immobiliare.
Ciò che è sicuro, è che i danni provocati dal Piano Casa Polverini al territorio e alla vivibilità delle città potrebbero essere incommensurabili. Li analizzeremo in questo piccolo opuscolo illustrativo che commenta, in maniera dichiaratamente ironica, il testo della legge e si propone, in maniera, invece, seria e puntuale, di verificare gli scenari di una sua applicazione estensiva. L'opuscolo prova a fornire, infine, una serie di suggerimenti utili per contrastare, ove possibile, il Piano Casa Polverini, sia dal punto di vista degli Enti Locali, sia da quello dei singoli cittadini.



Il bilancio finale, purtroppo, è desolante: ci ritroveremo con le aree protette e le aree agricole delle nostre città pesantemente trasformate, con città che crescono considerevolmente senza garantire ai cittadini un solo metro quadro in più di verde o servizi. Grazie alle deroghe

introdotte, persino le aree vincolate a verde e servizi diventano 'trasformabili' non appena i relativi vincoli decadranno.
Ci potremmo ritrovare con una regione che rischia di crescere di 80 milioni di metri cubi, 40 solo a Roma, tutti non pianificati, ben oltre i Piani Regolatori. Città senza servizi minimi garantiti dagli standard urbanistici previsti per legge e con le aree pregiate pesantemente intaccate. Basti pensare che il PRG di Roma prevedeva, nei prossimi 10 anni, 60 milioni di metri cubi in totale con cui chiudere le edificazioni a Roma: il Piano Casa Polverini è dunque un nuovo Piano Regolatore senza però le regole. Si potrebbero perdere oltre 1.500 ettari di parchi, 500 ettari di aree agricole, oltre 3.000 ettari di aree attualmente destinate a verde e servizi.
A Roma la dotazione delle aree a servizi passerebbe dai 18 mq/abitante, prevista per legge, ai 9 mq/abitante. Dunque una città

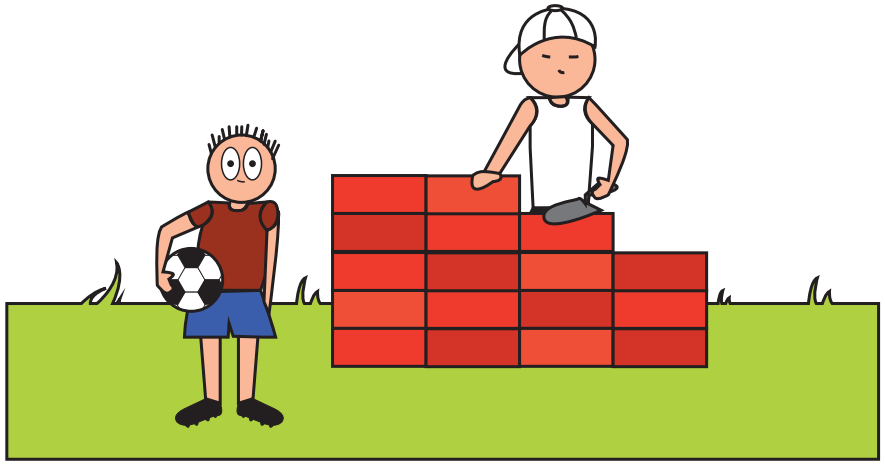


con poche scuole, senza verde pubblico o parcheggi. Una città brutta, dove potranno essere demoliti senza alcun controllo edifici storici in quartieri come Garbatella, Monteverde, Città Giardino e molti altri.
Le città alla fine avranno molto cemento, molto più del necessario, e nessuna qualità.
A questo già notevole scempio, a Roma si aggiungono le scelte

scellerate che sta effettuando il Comune di Roma con il Sindaco Alemanno: le trasformazioni delle caserme, il raddoppio delle cubature in molte centralità, la cessione di aree verdi e la loro trasformazione in aree edificabili in cambio di infrastrutture. Tutte scelte sbagliate che finiranno per incidere anch'esse sui pesi urbanistici e sulle aree a standard.
Proposte illegittime sotto molti punti di vista, che salvaguardano il diritto di chi ha un terreno o un immobile a trasformarlo e, magari, a specularci sopra, senza invece garantire il diritto a una città vivibile a tutti gli altri.

1. UNA CASA NEL "VERDE" O IN "CAMPAGNA"

Una bella casa nel verde è un po' un sogno per chi vive in città, ed eccolo il "sogno trasformato in solida realtà", grazie al Piano Casa Polverini. In questo caso, parliamo di verde non in modo generico, perché parliamo di vere e proprie aree destinate a parchi pubblici dai Piani Regolatori, aree in cui si dovrebbero portare a giocare i bambini, posti per fare una passeggiata, leggere il giornale sulla panchina. Ma si sa, sulle panchine a volte dormono i senza casa, infatti qualcuno aveva proposto di installare nei parchi panchine che non permettessero di sdraiarsi, ma ci sarebbe sempre stato il pericolo che i poveracci si mettessero a dormire per terra in mezzo al parco. Ed ecco che il Piano Casa risolve il

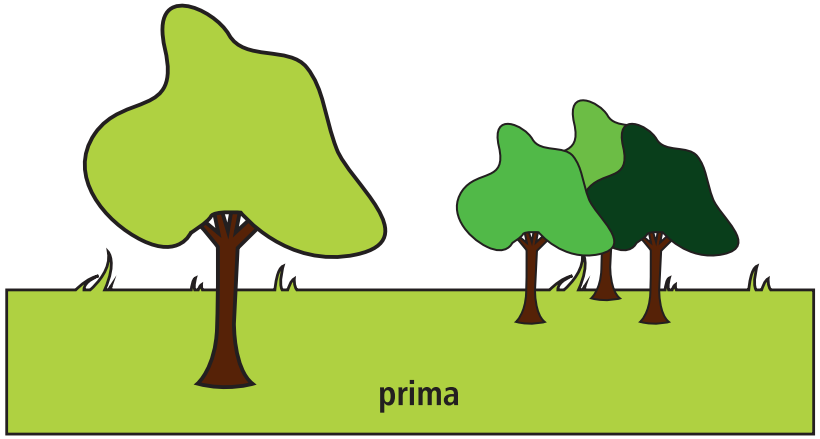


problema: non dando una casa ai senza casa, figurarsi, piuttosto eliminando il parco stesso, costruendoci case e garantendo una elevata rendita ai costruttori.
Del resto, un'area destinata a verde o servizi costa un decimo delle aree edificabili o edificate, proprio perché intrasformabile e destinata esclusivamente all'esproprio. Se si pensa, poi, che il Piano Casa permette di aumentare le cubature senza dover compensare in termini di aree verdi e servizi, ma potendo semplicemente pagarne il controvalore al Comune, si potrebbe pensare che le aree destinate al verde e ai servizi non ancora espropriate lo saranno rapidamente, implementando il circolo vizioso.
Ed ecco qui la prima grande occasione per un giovane speculatore edilizio. Basta trovare un'area vincolata (non sarà facile eh, perché i vecchi speculatori le avranno comprate già quasi tutte, in previsione della Legge ad hoc) che, visti appunto i vincoli, costa molto poco, meglio se con sopra un bel manufatto mezzo distrutto e il gioco è fatto. Come? Beh, la Legge (all'articolo 2) prevedeva che non erano trasformabili in base al Piano Casa le aree destinate a servizi, 'a meno che' i vincoli alle stesse non fossero scaduti (scadono dopo 5 anni). L'opposizione aveva presentato un emendamento, approvato poi in Commissione, per eliminare la frase 'a meno che', e quindi rendere inedificabili sine die tali aree, con riferimento alla legge regionale che vincola queste aree all'inedificabilità pur se decadute (le cosiddette aree bianche, salvaguardate dalla L.R. n 38/1999 art. 50). La circolare esplicativa del Piano Casa, però, ha ripescato incredibilmente ciò che il Consiglio regionale aveva cancellato e 'interpretato' il divieto di trasformare le aree a verde e servizi al punto 4.6, indicando che:

"Deve, tuttavia, inderogabilmente trattarsi di destinazioni urbanistiche vigenti ed efficaci, in quanto imposte dallo strumento di pianificazione urbanistica generale ovvero da uno strumento attuativo, ugualmente vigente ed efficace, che preordini l'area a finalità pubbliche. Occorrerà, pertanto, che la relativa previsione impositiva risulti valida ed efficace negli stessi termini già prima specificati: il provvedimento impositivo non dovrà essere stato annullato o revocato e, nei cinque anni dalla sua imposizione, dovrà essere stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera (nell'ipotesi in cui la previsione sia apposta dal piano regolatore generale) ovvero, ove si tratti di aree destinate a servizi dal piano attuativo, non dovrà essere decorso il termine della sua efficacia (decennale per tutti i piani attuativi, ad eccezione di piani di zona e PIP)."

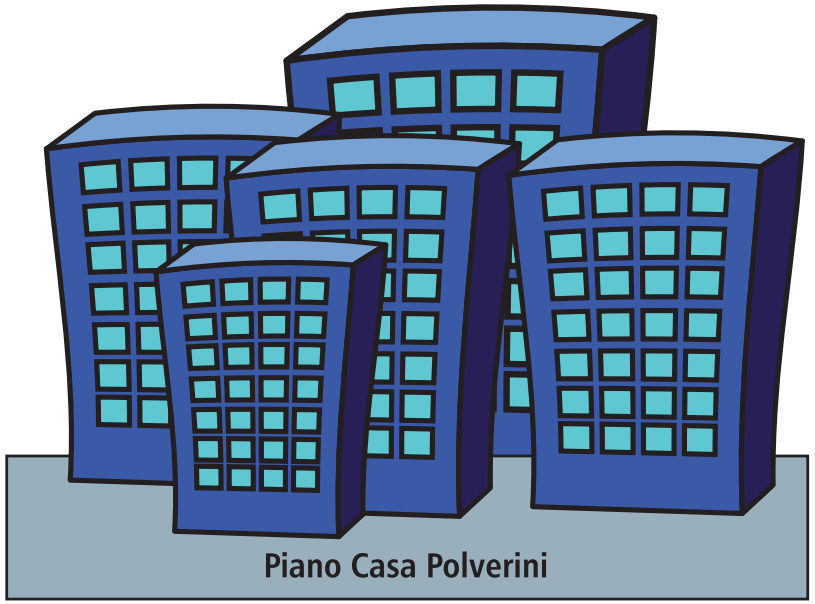
Dunque per qualsiasi area destinata a servizio non ancora espropriato, per questa particolare lettura della norma, allo scadere del quinto anno dall'approvazione non scatteranno le norme di salvaguardia previste per le aree bianche, ma queste diventeranno invece trasformabili con tutte le opportunità offerte dal Piano Casa. Quindi si può speculare eccome, anzi si può speculare meglio: basta usare tutti gli elementi sopra riportati, quelli che sembrano far ritenere impossibile trasformare tali aree, per trattare un po' sul prezzo di acquisto e poi aspettare il momento giusto per presentare il progetto giusto.
Mettiamo dunque che abbiate una bella area che dovrebbe diventare un parco od ospitare servizi, magari con sopra un po' di cubature fatiscenti, tipo vecchi capannoni, ebbene basta aspettare che scadano i vincoli e il gioco è fatto. Considerato che per quasi la totalità dei Comuni del Lazio la maggior parte dei vincoli sono già scaduti e che per il Comune di Roma scadranno a marzo del 2013 (che coincidenza, in piena campagna elettorale, e con il Consiglio comunale sciolto che non può dunque approvare una nuova variante per vincolare le aree!) nelle aree a verde e servizi potrete costruire, demolendo e ricostruendo con tutti gli aumenti di cubatura che vedremo più avanti, delle stupende case nel verde, magari in aree semicentrali, già servite dal trasporto pubblico

etc, con valori di mercato sopra ai 5.000,00 euro al metro quadro, molto più conveniente che costruire regolarmente in un'area edificabile magari in periferia: l'area costa meno e la costruzione vale molto di più. Unico inconveniente? Beh per i cittadini di quel quartiere non ci sarà più verde pubblico a disposizione, visto che la vostra casa nel verde avrà eliminato le possibili aree verdi per il quartiere stesso.
Se poi avete bisogno di passare immediatamente all'incasso e non potete aspettare un anno, il Comune di Roma offre ulteriori possibilità: nella Delibera approvata dal Consiglio comunale a fine gennaio 2012, Delibera, in teoria, di restrizione del campo di applicazione del Piano Casa, con un vero è proprio colpo di mano è stata introdotta una norma che, invece, amplia le possibilità offerte dalla stessa Regione, prevedendo per gli aderenti al bando "relitti urbani" proposto dal Comune, di andare in deroga alle stesse deroghe regionali e, nel caso specifico, dando la possibilità di trasformazione anche alle aree destinate a verde e servizi. Se poi tutto questo è ancora insufficiente, attraverso singoli provvedimenti si può andare anche oltre, adottando ad esempio il Piano dell'Università comunale, che permette, nelle aree destinate a parchi e servizi pubblici, ai proprietari dell'area da espropriare di

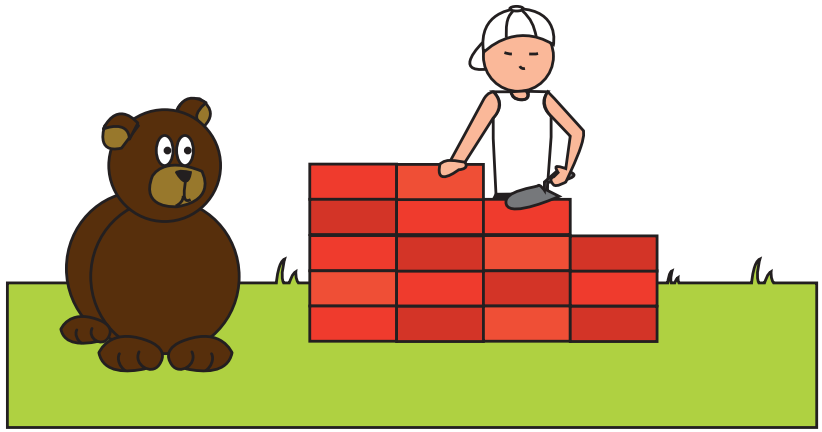


realizzarvi invece case private da affittare a studenti, che oltretutto costituiscono un mercato molto più redditizio dei normali affittuari di un appartamento, come è noto. E se l'area pubblica e già espropriata? Neanche in questo caso è garantito che non venga poi edificata, grazie all'impegno del Comune di Roma, infatti, basta che i costruttori si impegnino a realizzare in cambio un pezzetto di linea metropolitana attualmente in costruzione a Roma, et voilà parchi e aree a servizi diventano aree edificabili cedute ai privati.

Se invece si vuole realizzare qualcosa di meno intensivo, e magari più esclusivo, la Legge offre altre due opportunità, una nei parchi regionali – in questo caso, malgrado il Governo nazionale abbia impugnato la Legge regionale in questo punto specifico e formalmente abbia dichiarato di voler attendere il parere della Corte Costituzionale in materia, attraverso la Delibera esplicativa della



Regione si forniscono indicazioni ai Comuni sulle domande che vanno accolte, prevedendo dunque la possibilità di intervenire immediatamente anche nei parchi regionali, fregandosene delle impugnazioni dello Stato centrale - l'altra nelle aree agricole.
Grazie alla Legge le possibili trasformazioni in deroga agli strumenti urbanistici, vengono estese anche alle aree naturali protette (art. 2) e, precisamente, alle zone di promozione economica e sociale individuate nei relativi Piani di Assetto o, in assenza di questi, alle zone B dei parchi.
Non a caso, anche queste zone erano state escluse dalla L.R. 21/2009; infatti, anche laddove i Piani di Assetto dei parchi approvati consentissero specifiche trasformazioni, rendere applicabili disposizioni che autorizzano trasformazioni ed aumenti di cubature in deroga alle norme dettate dai Piani di Assetto delle aree protette produrrebbe lo stravolgimento delle aree stesse. Uno storico casale rurale inserito, ad esempio, in una zona di promozione economico sociale di un parco, al fine di realizzarvi attività compatibili, potrà essere demolito e ricostruito destinandolo a residenza, con aumento di cubatura e modifica sia del paesaggio che del peso urbanistico all'interno dell'area.



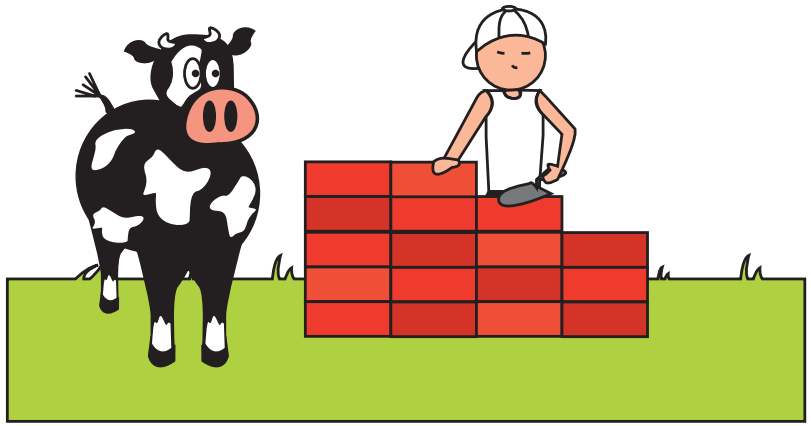
Laddove i Piani di Assetto non esistono, invece, gli effetti rischiano di essere ancora più devastanti.
Nelle aree naturali protette è di fatto possibile applicare tutte le deroghe della Legge, dall'ampliamento alla demolizione e ricostruzione, al cambio di destinazione d'uso con incremento di superficie, ma non è neanche escluso di poter utilizzare le aree libere per ricollocare cubature o realizzare nuovi interventi riuscendo ad ottenere il parere dell'Ente Parco.
Nella logica della deregolazione, anche le aree a rischio idrogeologico possono essere trasformate, essendo escluse solo quelle a rischio molto elevato. Dunque, case esistenti in zone a rischio di esondazione lungo i corsi d'acqua (basta pensare alle migliaia di costruzioni, in gran parte sorte abusivamente, lungo il fiume Aniene e Tevere o altri corsi d'acqua), non solo non verranno spostate ma potranno essere ampliate e, visto che si consente anche la deroga ad ogni norma sulle pertinenze, non calcolandole come cubature, si potranno fare tante belle cantinone da trasformare in sale hobby e, poi, in soggiorni sotto terra e, dunque, sotto il livello dell'acqua. Una vera e propria opportunità di speculazione pericolosa (tanto chi specula non abita mai le case da lui realizzate, ci mette dentro a vivere altre persone, guadagnandoci senza rischiare nulla sulla propria pelle), che poi diventa doppia se magari lo speculatore lavora magari anche per la Protezione Civile: al primo evento naturale di una certa consistenza, costui sarà magari chiamato anche per ricostruire il tutto, o a costruire faraonici sbarramenti a salvaguardia di ciò che lì non doveva proprio stare dall'inizio.
Il nuovo Piano Casa elimina poi la "salvaguardia delle zone agricole", presente invece nella L.R. 21/2009, ne consegue che quasi tutte le deroghe dalla stessa introdotte, a parte alcune eccezioni, sono applicabili anche alle zone agricole. A differenza della norma precedente, che permetteva l'ampliamento solo per

la casa utilizzata direttamente dal conduttore agricolo, qualsiasi edificio con destinazione residenziale in area agricola potrà essere ampliato, con una percentuale di ampliamento che arriva, in caso di adeguamento sismico, sino al 45% della volumetria iniziale, e non solo in aderenza alla vecchia costruzione, ma anche in sopraelevazione (secondo una particolare interpretazione della Giunta regionale che analizzeremo più avanti), modificando radicalmente il paesaggio delle campagne della regione.
Non solo. Mentre nella precedente legge l›agro era sottratto alle nuove edificazioni, ora le aree agricole possono ospitare sia gli interventi di riqualificazione urbana ed ambientale che i nuovi interventi per "l'edilizia sociale", con il risultato di sottrarre alla coltivazione altre centinaia di ettari, dove potranno tuttavia spuntare nuovi edifici. E' in questo senso che si sta muovendo il Comune di Roma, sempre in prima linea in questo senso, individuando nuove aree agricole da trasformare in edificabili, utilizzandole per compensazioni o per singolari progetti di moltiplicazioni di cubature, come nel caso di Tor Bella Monaca. L'unica difficoltà per simili speculazioni è reperire le aree, visto che molti costruttori già posseggono più aree agricole di qualsiasi consorzio di produttori agricoli, ma a breve saranno alienate le aree demaniali e anche quelle regionali che dovrebbero essere concesse a giovani agricoltori, e sicuramente a breve nasceranno molte nuove imprese agricole che non coltiveranno mai la terra, ma ben altri sogni, come quelli di veder crescere non grano ma cemento.

Infine, per permettere il definitivo passaggio da zona agricola ad area urbanizzata, la Delibera interpretativa permette la realizzazione di piscine ed altre strutture in queste aree senza la necessità di alcuna autorizzazione. Cosa volete di più?

2. UNA CITTÀ SENZA VERDE E SERVIZI PUBBLICI, LARGO AL PRIVATO!

Se le aree a verde e servizi diventano edificabili proprio nel momento in cui ce ne sarebbe invece più bisogno, visto che il Piano Casa prevede un aumento enorme delle cubature e dei pesi urbanistici nelle città, senza più l'obbligo tassativo di reperire gli standard urbanistici di compensazione (che possono essere, nel caso degli ampliamenti, semplicemente monetizzati), il risultato finale non può che essere una città senza più servizi pubblici e del tutto fuorilegge rispetto alla normativa nazionale.
Si calcoli che solo nel Comune di Roma sono oltre 4.000 gli ettari di aree destinate a verde pubblico ancora da acquisire; di questi:



1765 sono da espropriare, gli altri dovrebbero essere ottenuti a seguito di cessioni volontarie all'interno di convenzioni o altri strumenti urbanistici. Considerato che il Comune di Roma negli ultimi anni non ha praticamente avviato alcun esproprio di aree da destinare a verde pubblico (a parte la recente delibera per l'acquisizione del Parco della Cellulosa), si possono stimare in oltre 1.000 gli ettari di aree destinati a servizi che, nel solo Comune di Roma, appunto, grazie a questa norma potranno essere vantaggiosamente (per i proprietari) trasformati.
Mentre le aree destinate a standard potrebbero diventare altro, quelle che per legge devono essere fornite per poter trasformare l'esistente, con questa legge non verranno mai garantite. Il tutto in contrasto con la normativa statale che prevede che laddove gli standard esistenti non sono sufficienti (come in quasi tutto il territorio di Roma e di molti comuni del Lazio) non sia proprio possibile edificare, e che laddove sono appena sufficienti vanno, nel caso di trasformazioni, integrati con ulteriori standard. Tutte queste regole non vengono minimamente rispettate, il nuovo Piano Casa, semplicemente, le ignora. Oltretutto, gran parte delle trasformazioni riguarderanno aree semi centrali che, oltre ad essere esse stesse già povere di standard, dovrebbero garantire anche gli standard mancanti al centro delle città, e invece...
Sempre riferendoci a Roma: oggi, a fronte di uno standard minimo previsto per legge di 18 mq per abitante, abbiamo nel VI Municipio appena 4,2 mq/abitante; nel IX 3,4 mq/abitante; nel XVII 4,5 mq/abitante. Esempi relativi a quartieri dove sarà possibile effettuare trasformazioni in deroga, come prevede la nuova Legge regionale, e dove dunque le dotazioni di servizi diminuiranno ulteriormente. Lo stesso vale per i parcheggi e la mobilità in generale. Dunque avremo una città senza servizi, con sempre maggiori difficoltà di mobilità ma, in compenso, con tantissime case e tantissimo cemento. Gli abitanti di Roma e del Lazio si

troveranno di fatto reclusi nella loro stessa casa, forse un po' più grande, ma certamente in una città molto più brutta.
Il disastro è poi ulteriormente accentuato da una incredibile interpretazione della legge, attraverso la già citata Delibera di Giunta regionale, che dedica un punto specifico all'esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria (art. 3, comma 6 e 7), leggiamo:

> *"Il richiamo operato dai commi 6 e 7 dell'art. 3 alla necessaria esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria deve considerarsi un refuso. In via generale, ciò che la Legge richiede a fini di edificazione è l'esistenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e di un'idonea dotazione di aree per "standard urbanistici" (spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi pubblici), nei limiti specificati dagli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/1968. Pertanto, subordinare il rilascio dei titoli di cui all'art. 6 all'esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria (ossia di ospedali, edifici pubblici di varia natura, scuole, università, centri anziani, ecc.), renderebbe l'art. 3 una disposizione pressoché inapplicabile. Ed infatti, si consideri che la "monetizzazione" degli oneri connessi a tali categorie di urbanizzazioni (ossia, il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria) costituisce la norma, e non già l'eccezione, come invece lascia intendere il comma 7 dell'art. 3".*

Con una semplice circolare si modifica dunque una legge nella quale era chiaramente evidenziata la necessità dell'esistenza o adeguamento delle opere di urbanizzazione secondaria (come giustamente previsto nel precedente Piano Casa regionale e confermato con le stesse parole nell'attuale Piano Casa). Per 'interpretare' diversamente quanto approvato dal Consiglio regionale, invece, la Giunta Polverini ha parlato di un 'refuso', cosa del tutto singolare, oltre che palesemente falsa. Tant'è, così è adesso. E' opportuno sottolineare che quando si parla di urbanizzazioni

secondarie non si parla solo di università o di ospedali, (infrastrutture citate nella 'circolare' per lasciar intendere che si tratti di opere da realizzare a livello comunale e non anche di quartiere), ma anche - in base alla Legge 847/1964 (come modificata dalle Leggi 865/71 e 67/88) che le definisce - di asilo nido e scuole materne, di mercati comunali, di verde pubblico di quartiere etc., ossia dei servizi fondamentali per la vivibilità delle città. E' chiaro che chi realizza interventi che stravolgono gli standard urbanistici non deve realizzare tutte queste strutture, bensì deve cedere le aree e realizzare solo alcuni servizi, proporzionalmente all'entità del suo intervento, prevedendo la 'monetizzazione' solo per casi estremamente rari; invece, secondo la illegittima interpretazione della Giunta Polverini (si badi che una Delibera non può certo modificare una Legge), la monetizzazione delle urbanizzazioni diventa la regola e non l'eccezione. Non solo, questa particolare interpretazione lascia presagire una estensione dell'istituto della monetizzazione delle urbanizzazioni anche agli interventi più consistenti, come la demolizione e ricostruzione o il cambio di destinazione d'uso, casi in cui, per legge, la monetizzazione è esclusa.

Ma anche in questo caso un diritto tolto ai cittadini diviene un opportunità per piccoli e grandi affari: se i servizi pubblici mancano, ecco allora nuove opportunità per i servizi privati!

Vediamo come. Per permettere di rispondere al meglio agli sconquassi che questa Legge crea sui servizi pubblici, la Legge stessa concede la possibilità di ampliare gli edifici privati esistenti (la norma non vale per gli edifici pubblici, che in base al Piano Casa non vanno in deroga!) del 20%, sino ad un massimo di 200 mq. Se non bastasse questo premio, ampliabile di un ulteriore 10% realizzando nell'ampliamento un impianto fotovoltaico di almeno 1 KW (cosa che per legge è già obbligatoria, e che dunque tutti dovranno fare, ottenendo quindi l'ulteriore incremento del

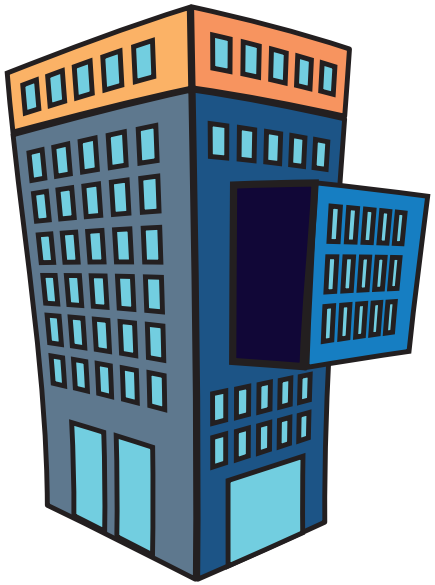
10%). La Delibera di Giunta fornisce anche qui una singolare 'interpretazione', secondo la quale un ulteriore incremento di premio pari al 5% e con un limite massimo che arriva a 500mq per edificio, previsto in realtà per le sole attività artigianali e produttive (dunque pensato per rilanciare la produzione), diviene di fatto buono per tutti, visto che, secondo la Giunta ragionale appunto, tutto è attività produttiva, non solo la produzione effettiva dunque, ma anche servizi e commercializzazione, e quindi anche le scuole private e gli altri servizi di questo tipo potranno crescere in modo consistente, mentre le omologhe strutture pubbliche dovranno restare com'erano. Non solo, se poi il servizio si dovesse rivelare non abbastanza remunerativo, si potrà nei fatti cambiare destinazione d'uso all'edificio, infatti la Delibera interpretativa stabilisce che l'obbligo di non cambiare destinazione d'uso per 10 anni in caso di ampliamento delle strutture attraverso il Piano Casa, non sia trascritto attraverso un atto obbligatorio o altro atto, perché, secondo la Giunta regionale:

> *"non sorgono problemi di conoscibilità di tale vincolo da parte di terzi, poiché – per un verso – l'esistenza di una previsione legale di mantenimento decennale della destinazione si presuppone nota erga omnes per effetto della pubblicazione in B.U.R.L. della L.R. n. 10/2011 e – per altro verso – tanto il terzo che gli Uffici comunali possono agevolmente verificare se l'immobile d'interesse si è avvalso delle previsioni dell'art. 3, accedendo ai dati dell'apposito registro che, a mente dell'art. 6, comma 7, tutti i Comuni sono tenuti ad istituire.".*

Ben ricordando cosa è invece avvenuto nel nostro territorio negli anni, possiamo dire a cuor leggero che gli speculatori possono stare davvero tranquilli.

3. ATTICO, SUPERATTICO E GRATTACIELI: LA CITTÀ PUÒ CRESCERE A DISMISURA

Il Piano casa non risparmia, inserendoli tra le aree trasformabili, neanche i tessuti storici urbani posti subito fuori dei centri storici. Infatti, dall'applicazione delle deroghe sono esclusi solo i centri storici, come individuati nel PTPR (art. 2), ignorando, dunque, quelle aree pregiate che, pur se esterne al ristretto nucleo del centro storico, i Comuni nei loro PRG hanno voluto salvaguardare, includendole nella loro classificazione di "città storica". Lo stesso Comune di Roma, che ha ampliato nelle sua Delibera di recepimento del Piano Casa regionale la parte storica da consolidare, mantiene fuori tutta la parte di inizio '900, permettendo quindi la trasformazioni al di fuori delle regole del proprio Piano Regolatore, di pezzi pregiati della città: San Saba, Garbatella, Monteverde, Città Giardino, Montesacro, Piazza Bologna, solo per citarne alcuni. Tutte aree dove si potranno, appunto in deroga al PRG, realizzare attici e superattici o chiudere balconi e terrazzi o realizzare altre superfetazioni, se non addirittura arrivare alla demolizione e ricostruzione con edifici molto più alti grazie ai premi di cubatura.



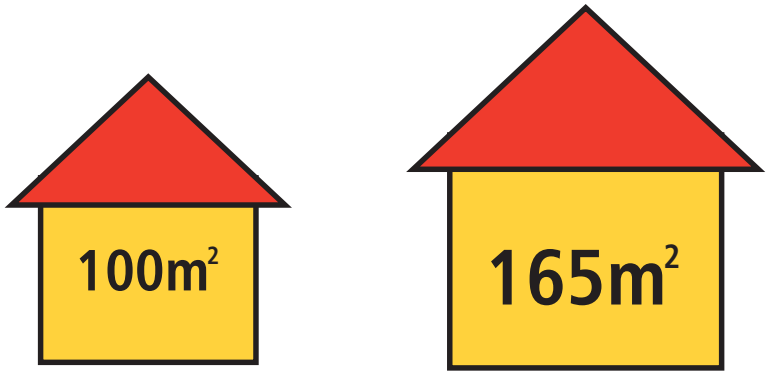
Gli ampliamenti, in zone come la Garbatella, ad esempio, classificata sismicamente come zona 2b, potranno arrivare sino al 35% del volume iniziale (che sale al 45% mettendo sul tetto qualche pannello fotovoltaico), mentre attraverso la demolizione di villini o edifici novecenteschi potranno essere costruiti, al loro posto e con un incremento del 30% del volume iniziale, anonime palazzine o magari, nei quartieri a maggiore densità, qualche bel grattacielo.
L'invivibilità che comporterà questa densificazione in zone con densità già molto elevata e servizi pubblici bassi (i quartieri semi centrali posseggono già ben poche aree a verde e servizi), unita alla possibilità di non dover reperire nuove aree a servizi per i nuovi residenti (si veda il capitolo "Una città agli arresti domiciliari"), rendono molto elevato il rischio di vedere snaturato il paesaggio architettonico che caratterizza tali quartieri. Sarà il singolo progettista, senza alcun controllo, a decidere come modificare, attraverso sopraelevazioni e superfetazioni, o abbattimenti e ricostruzioni, pezzi pregiati e qualitativi delle nostre città. Si pensi che solo a Roma sono censiti nella Carta della Qualità, allegata al Piano Regolatore, oltre 25.000 edifici e siti meritevoli di tutela esterni alle Mura Aureliane, tutti edifici e siti non vincolati puntualmente e, dunque, suscettibili, in base all'attuale Piano Casa, di ogni trasformazione, compreso l'abbattimento. Ed è molto probabile che proprio questi edifici saranno al centro dei processi di trasformazione, visto che i valori immobiliari rendono eco-

nomicamente molto più remunerativo l'intervento nei quartieri semi centrali. Anche in questo caso la "Delibera Interpretativa" della Giunta regionale dà una grossa mano a chi intende speculare: malgrado dal Piano Casa era stata eliminata, con un emendamento dell'opposizione, la possibilità di sopraelevare (anche perché la Legge non prevede l'adeguamento sismico dell'edificio in cui avviene l'ampliamento, bensì del solo volume nuovo realizzato, con il paradosso di creare magari un intero piano a prova di terremoto, ma su una casa che però poi ci crolla sopra), ecco rispuntare questa opportunità con una audace interpretazione. Visto che la Legge dice di costruire in aderenza, si interpreta come aderenza anche, ad esempio, il terrazzo di copertura dell'edificio e, pertanto, si potrà costruire anche in sopraelevazione (contraddicendo gli schemi iniziali che la Regione stessa aveva fatta girare). Si potrà dunque realizzare uno o due piani in più, con buona pace non solo dell'estetica dell'edificio, ma anche dei diritti degli cittadini che vivono nei pressi dell'edificio 'allungato', che vedranno sparire visuali, luminosità e quant'altro.

4. LA MOLTIPLICAZIONE DEL CEMENTO E DEI RESIDENTI: GLI AMPLIAMENTI E LE DEMOLIZIONI

Il Piano Casa estende di fatto a tutti gli edifici - salvo rare eccezioni - compreso il 'non residenziale', che di fatto con un Piano che dovrebbe riguardare la casa ha poco a che vedere, la possibilità di ampliare la propria cubatura, ignorando gli effetti sui tessuti urbani che potranno derivare se la Legge verrà applicata in modo massiccio.
Per i soli ampliamenti si ha la possibilità di aumentare enormemente la cubatura, infatti al 20% di ampliamento, come detto, va aggiunto un ulteriore 10% installando i pannelli solari che una Legge regionale già rende obbligatori (vedi art.5 della L.R. n.6/2008, nonché il DPR 380/2001), e si può ottenere un ulteriore incremento del 20% se si recuperano a fini abitativi soffitte o cantine o altri volumi accessori, arrivando dunque al 50% complessivo, al quale si può aggiungere un ulteriore 5% o 15% (a seconda dell'ubicazione dell'edificio) in caso di adeguamento sismico. Dunque una casa di 100 metri può diventare addirittura di 165 metri quadri. Non solo, l'ampliamento può essere anche realizzato con un corpo completamente separato, dando quindi vita anche a nuove unità edilizie, e dunque sostanziando la realizzazione non di un ampliamento, bensì di vere e proprie nuove

case. Nuove case che potranno avere altre cantine e soffitte non conteggiate in cubatura ed in deroga ai limiti posti dai Piani Regolatori, come nel caso di Roma, dove esiste un limite molto stretto al dilagare di questi spazi di servizio, spesso maggiori degli stessi spazi da servire. Dunque al 65% andranno aggiunte cantine e soffitte da utilizzare come ulteriori spazi della casa, arrivando nei fatti ad un vero raddoppio della cubatura. Incredibile? Ma vero.
Dalle villette alle case a schiera, dalle palazzine ai grattacieli, tutti potranno beneficiare di questo bonus, realizzando uno o due piani in più o chiudendo balconi e terrazzi, provocando un aumento diffuso di nuove cubature e, dunque, nuovi residenti, senza però alcun obbligo di garantire gli standard urbanistici adeguati all'aumento di residenti corrispondente.
La Legge crea poi grandi disparità all'interno degli stessi condominii, perché se fissa il tetto massimo di 70 mq da realizzare



prima **Piano Casa Polverini**

con un progetto unitario e da dividersi tra i vari condomini (ad esempio per la chiusura dei balconi con verande), dà invece la possibilità a chi ha un accesso autonomo (ad esempio a chi abita al piano terra e ha un giardino da cui si accede all'appartamento), di avere, non condizionato dagli altri condomini, il diritto agli incrementi individuali. Dunque dal primo piano in su i condomini si dovranno dividere il "magro bottino", ottenendo un paio di metri quadri a testa per gli ampliamenti, mentre di sotto, al pian terreno, nei giardini dell'edificio potranno nascere veri e propri nuovi alloggi. Molto più probabilmente, però, nel resto dell'edificio si assisterà alla compra-vendita delle varie quote del bonus edificatorio, prevista dalla norma, con il risultato di ampliamenti di alcune parti dell'edificio o la realizzazione di nuove cubature sui tetti.

Ma una legge sulla casa che non contiene nessuna vera norma a favore del diritto all'abitare, non poteva certo tralasciare il "non residenziale". La legge quindi raddoppia tutti i precedenti indici, passando al 20%, con un limite massimo di 200 mq per singolo edificio, che arrivano a 500mq nel caso di attività produttive, ma che, grazie ad una lettura estensiva del termine "produttivo", permette sostanzialmente a chiunque di arrivare ai 500mq.
Supermercati, centri commerciali, uffici, capannoni industriali: tutti potranno avere il loro bell'aumento di 500mq, e se la struttura è caratterizzata da più edifici? Beh, ogni edificio potrà avere il suo bell'aumento: 500mq+500mq+500mq+500mq…e via così. Di quanto crescerà la struttura commerciale di Castel Romano o degli altri nuclei non residenziali? Non osiamo immaginare.
La norma, inoltre, riferita genericamente al non residenziale, riguarda chiaramente anche gli impianti sportivi, e dunque anche i centri finiti sotto inchiesta, che non solo potranno usufruire del premio di cubatura, ma potranno anche liberamente scegliere quale destinazione dare ai propri manufatti.
E se questi incrementi possono ancora sembrare poca cosa, ecco che viene offerta la possibilità, nel caso di edifici misti, di sommare l'aumento del residenziale e del non residenziale. E se an-

cora non bastasse, ecco inserita la norma, già accennata in precedenza, che permette di andare in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali nella realizzazione delle pertinenze che non vengono calcolate come volumi. Quale sia esattamente il significato di questa norma, è facile da svelare: sono considerate pertinenze, e dunque non calcolati come volumi, ad esempio, le cantine semi interrate o le soffitte, i lavatoi, i volumi tecnici, i box etc.. Negli anni si è verificato un abuso costante nella realizzazione di questi annessi, chiaramente sovradimensionati rispetto all'effettivo uso, perché in realtà pensati fin dall'origine come parte integrante dell'abitazione, con un evidente incremento della cubatura che, però, non viene in questo modo calcolata. Nel primo "Manuale del giovane speculatore edilizio", presentato negli anni '90 dall'associazione culturale Casale Podere Rosa, e al quale ci siamo ispirati, erano riportati casi concreti di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma, tra queste una, esemplificativa, relativa alle villette a schiera: anziché realizzare, come previsto, un appartamento di 120 mq, se ne realizzavano tre da 40 mq posti al piano terra; poi sotto, semi interrata, si realizzava una "cantina" di 40 mq e sopra una soffitta di altri 40 mq, si collegava tutto con una scala interna e si rivendeva il tutto come 3 villini a schiera di 120 mq ognuno, posti su tre piani, secondo la logica paghi 1 (in termini di oneri, standard, cubature) e rivendi a 3. Considerato che in tal modo, oltre all'aspetto speculativo del costruttore, si produceva l'effetto di un incremento di popolazione fuori dal Piano Regolatore (potevano infatti esserci 3 famiglie dove doveva esservene, in teoria, 1 soltanto), con le inevitabili conseguenze su servizi, vivibilità etc., il Comune di Roma, a suo tempo, nel suo Piano Regolatore aveva raccolto proprio un'osservazione dell'associazionismo in questo senso, e aveva provveduto a porre dei vincoli dimensionali precisi. Ai "giovani speculatori romani" la cosa non

era evidentemente piaciuta, ma niente paura! Ora finalmente, grazie all'intervento provvidenziale della Regione Lazio, e alla sua normetta ad hoc, si può tornare a speculare più liberamente.

Quali effetti potrà causare, non solo sull'estetica della città, ma anche sulla qualità del vivere in città, questo incremento generalizzato di cubature su tutto il territorio senza alcun obbligo di fornire le relative aree a standard, non è facile dirlo: nel solo Comune di Roma sono oltre un milione le unità residenziali distribuite in circa 180.000 edifici residenziali, di cui il 30% misti, mentre sono oltre 10.000 gli edifici non residenziali; escludendo, come prevede la norma, il solo centro storico ed edifici vincolati, ci troviamo con oltre 100.000 edifici a destinazione residenziale, 50.000 a destinazione mista e 10.000 a destinazione non residenziale.
Se tutti vorranno cogliere l'opportunità offerta dal Piano Casa avremo, senza calcolare i volumi aggiuntivi delle pertinenze:

- **residenziale:** 150.000 x 210 mc = 31.500.000 mc (trentuno milioni e cinquecentomila mc)
- **non residenziale:** 65.000 x 1800 mc= 108.000.000 mc (centootto milioni mc).

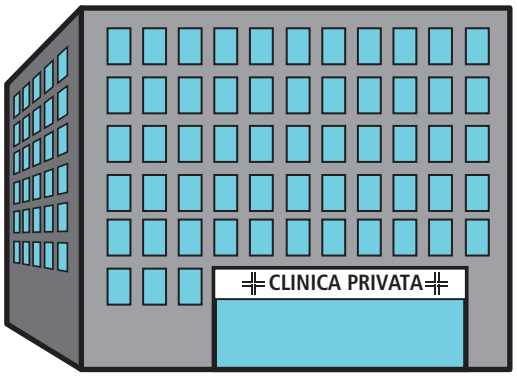
Il totale, del tutto teorico come è ovvio, fa quasi 140 milioni di nuovi metri cubi. Se pensiamo che il nuovo Piano Regolatore di Roma ha previsto come ampliamenti per i prossimi anni (in parte già realizzati) un totale di 64 milioni di metri cubi per nuove edificazioni, è immediatamente chiaro l'effetto devastante di questo nuovo Piano, anche applicando in modo diffuso la soluzione meno impegnativa, ovvero quella dell'ampliamento. Volendo passare da un calcolo teorico ad uno più realistico, e tenendo conto che per diverse condizioni oggettive non tutti i casi in

esame potranno utilizzare in pieno l'incremento e che, dunque, stimiamo in modo cautelare al 30% la cubatura realisticamente realizzabile, ci troveremmo a Roma con oltre 10 milioni di metri cubi di nuovo residenziale, pari a 125.000 nuovi abitanti teorici ai quali la città dovrebbe offrire almeno 2 milioni e 250 mila metri quadri di aree a verde e servizi, più gli standard aggiuntivi dei parcheggi. Ma, visto che ormai i servizi previsti per legge sono diventati un optional, i nuovi abitanti non avranno diritto ad alcunché. Stesso discorso, ovviamente, per chi già risiede in città, che avrà meno spazi comuni, aree verdi, parcheggi e quant'altro, da dividere con un maggior numero di persone.
Se portiamo la stima a livello regionale, dai dati in nostro possesso, si arriva complessivamente a 70 milioni di mc di residenziale e a quasi 150 milioni di mc di non residenziale; anche in questo caso, pur riducendo ad un terzo i valori, le cifre - ovvero 23 milioni di mc di residenziale e 50 milioni di mc di non residenziale - parlano da sole, e questo senza considerare l'effetto della "liberalizzazione" di cantine e soffitte.
Dati che lievitano considerando "l'opportunità" offerta dalla Legge, che estende la possibilità di demolizione e ricostruzione, con incremento del 35%, anche ad edifici non residenziali, ponendo un limite massimo, solo per questi ultimi, di 350 mq di aumento nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore. Per gli edifici residenziali, invece, non è previsto alcun limite e se, inoltre, l'immobile ha dimensioni superiori a 500 mq e si trova in stato di degrado, l'incremento arriva al 60% senza, appunto, alcun limite. Un immobile di 500 mq non è una tipologia edilizia estesa su tutto il territorio regionale, è, ad esempio, una tipica palazzina romana di 3 – 4 piani che adesso potrà arrivare a 8. Un incremento simile in quartieri semi centrali di Roma, come San Lorenzo, il Pigneto, l'Esquilino, ma anche Centocelle, Alessandrino, Collatino, può permettere giganteschi ritorni economici per

chi lo realizza, ovviamente a danno della qualità urbana degli altri cittadini. Non avendo fissato alcun limite massimo di cubatura, quindi, l'intervento può riguardare complessi edilizi anche molto grandi, con trasformazioni di rilevanza urbanistica che, invece, adesso si potranno fare con un semplice permesso. Per la gioia, e i grandissimi guadagni, di chi lo realizza.

5. LA MOLTIPLICAZIONE DELLE CASE: I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

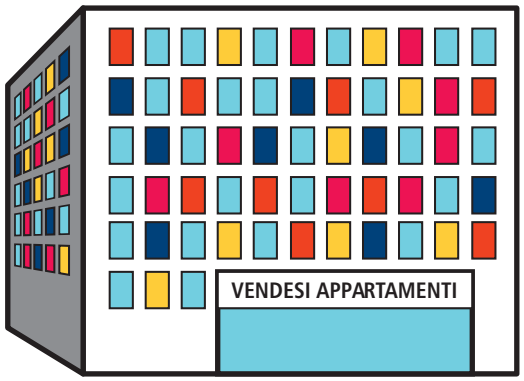
Ma il vero piatto forte della Legge, la ricetta migliore per poter speculare è quella offerta dalla possibilità di ampliare e modificare la destinazione d'uso in residenziale, sempre in deroga al Piano Regolatore, ormai diventato un orpello. Il cambio può avvenire anche attraverso demolizione e ricostruzione, con un incremento fino al 30% del volume o della superficie preesistente, per gli immobili non residenziali dismessi o non ultimati alla data del 30 settembre 2010, con esclusione soltanto di quelli ricadenti nelle sole zone omogenee D (aree industriali) ed E (aree agricole). Ma gli stessi edifici industriali presenti in aree D inferiori a 10 ettari, se dismessi dal 2005, possono essere recuperati, mentre nessun vincolo è previsto per gli edifici industriali presenti fuori dalle zone D, senza



prima

alcun vincolo dimensionale ma con il solo "limite" massimo di trasformazione in residenza per singolo edificio, che è fissato in 15.000 metri quadri (dunque 600 abitanti insediabili). Per cui anche edifici industriali, artigianali, depositi potranno essere trasformati in case, così come le cliniche e altre strutture sanitarie private o edifici sportivi. Ma se non bastasse, il cambio di destinazione d'uso è esteso anche agli edifici ancora sulla carta, visto che si estende questa prerogativa anche alle aree edificabili non residenziali non ancora realizzate, se queste si trovano all'interno di un piano attuativo, anche decaduto.

Della parte residenziale ottenuta a seguito del cambio di destinazione d'uso, un 30% deve essere destinato alla locazione, ad un non definito (al momento) canone agevolato, per 20 anni, ma con possibilità di riscatto al decimo anno; oppure a residenze per studenti. Sarà una casualità che l'università La Sapienza, nel suo nuovo Piano di Sviluppo, nell'area dell'ex Snia Viscosa - attualmente destinata a servizi che decadranno nel marzo del 2013 e dove sono presenti singoli capannoni per centinaia di metri cubi che, in base alla legge e alla sua 'interpretazione', potranno essere trasformati in residenziale - preveda che il privato realizzi case da affittare direttamente agli studenti? Ma certamente. In più, visto che non è chiaro se saranno i Comuni a decidere a chi e come affittare o gli stessi proprietari, è chiaro che questi proporranno l'affitto con riscatto al decimo anno, ossia una vendita posticipata. L'obbligo della



Piano Casa Polverini

percentuale da destinare alla locazione è oltretutto escluso per interventi realizzati in edifici sotto i 500 mq o in comuni al di sotto dei 50.000 abitanti o ricompresi in un Piano di Recupero; in questi casi è possibile, ancora una volta, monetizzare gli oneri di urbanizzazione. Se in un quartiere ci troviamo dunque con tre o quattro edifici non residenziali di 15.000 mq, per ogni intervento realizzato su ciascun edificio si avrebbe un incremento stimato della popolazione di quasi 600 abitanti (considerando che lo standard di legge è di un abitante ogni 80 mc, dunque ogni 26 mq). Quindi alcune migliaia di abitanti in più, in ogni quartiere, senza alcun incremento dei servizi.
E' o non è una grande opportunità speculativa? Certo che lo è, se si pensa al valore di mercato di un capannone e di un residenziale. Un esempio pratico per fare un comodo confronto: in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il valore di mercato nel primo semestre 2011 (il più recente disponibile) nella microzona catastale n. 109, Tor Sapienza, la destinazione produttiva ha un valore cha varia dai 1.100,00 ai 1.450,00 €/mq, mentre per le abitazioni civili il valore varia tra i 2.350,00 e i 3.400,00 €/mq. Dunque, a parità di situazione, un valore più che doppio, in questo caso superiore di circa 2.000 euro a mq. Dunque è sufficiente trovare un capannone degradato, che in base alle stime costa, in condizioni normali, poco più di 1.000,00 euro, e il gioco è fatto. E se si tratta di un edificio dismesso, certamente il costo non potrà essere superiore ai 1.000,00 euro, pur calcolando altri 1.000,00 euro a mq per la ristrutturazione, si arriverebbe comunque a 2.000,00 euro a mq a fronte dei 3.400,00 a mq di un edificio ristrutturato. Quindi 1.400,00 euro di guadagno, o di risparmio, per ognuno dei 15.000 mq di possibile trasformazione portano ad un aumento di valore di 21 milioni di euro. In zone più pregiate, poi, il plusvalore può essere ancora maggiore. Un bell'affare che porta a

un consistente aumento del valore già prima di mettere giù un solo mattone, con la semplice presentazione della domanda di cambio di destinazione d'uso. Geniale, no?
Ma l'affare è possibile anche su aree inedificate, meglio ancora se l'area non residenziale la si è ottenuta grazie ad una compensazione, in quel caso si ha diritto a un aumento di cubatura realizzabile perché si accetta di fare non residenziale, che, appunto, ha un valore commerciale inferiore. Ma ecco che in un attimo quella cubatura in più realizzabile ridiventa tutta residenziale, e con un ulteriore premio, secondo una logica da saldi di fine stagione del tipo paghi 1 e prendi 3.
Infine, non va dimenticata la ripercussione di tale previsione normativa sul sistema produttivo. Nella sola città di Roma, dove esistono 180 mila attività produttive, di cui molte in cerca di spazi adeguati, i laboratori e gli edifici non residenziali posti fuori dalle aree industriali, che sono poi i più ricercati da chi non esercita un'attività espressamente industriale, diventeranno molto più 'produttivi' se riconvertiti a fini residenziali, garantendo quindi un plusvalore nettamente superiore a quello che può dare una qualsiasi attività produttiva. Da una stima sul patrimonio edilizio, si possono calcolare in 1 milione di metri cubi solo nel Comune di Roma gli edifici trasformabili in residenze, pari a 1 milione e 300 mila metri cubi dopo la trasformazione, per oltre 16.000 abitanti in più, sempre senza alcun servizio in più, che diventano oltre 50.000 abitanti in più, se calcolati come insediabili in edifici dismessi su tutto il territorio regionale.

6. PRENDI 2 E PAGHI 0: PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE

Una ulteriore possibilità di speculazione è offerta dai programmi di riqualificazione urbana. In questo caso, occorre ottenere l'ok del Comune per poter operare, ma non è poi sempre così difficile, e le opportunità per speculare sono dunque molteplici.
La legge infatti raccoglie in un solo intervento gli articoli 7 e 8 del precedente Piano Casa (L.R. 21/2009), relativi alla riqualificazione urbana e ambientale, con 3 principali novità:

1. le volumetrie che possono essere trasferite, con aumento di cubatura sino al 75% del preesistente, sono non solo quelle esistenti ma anche quelle "previste dalla pianificazione comunale", dunque una nuova e massiccia compensazione con premio di cubatura;
2. nel caso di cubature realizzate in aree costiere, l'incremento di cubatura arriva sino al 150%, con un incremento urbanistico che rischia di essere fatale in alcuni comuni marini;
3. è possibile trasferire nelle aree agricole le cubature da spostare, finendo per rendere surreale il principio del ripristino ambientale, considerato che per recuperare un'area pregiata se ne compromette una agricola, che andrebbe invece tutelata, in cui la cubatura arriverà ad essere invece incrementata.

Visto poi che i Comuni, che potranno anche aumentare il premio di cubatura, dovranno individuare le aree dove spostarle e trovare il modo di espropriarle, dando di fatto al proprietario dell'area individuata una quota di cubatura, assisteremo molto facilmente al raddoppio delle cubature esistenti, trasferite in aree agricole, o comunque pregiate.
E' quello che sta proponendo di fatto Alemanno per Tor Bella Monaca, e che potrà essere esteso anche ad altri ambiti, con buona pace delle aree agricole. Infatti, dopo Tor Bella Monaca, si annunciano altri piani di demolizione e ricostruzione, per Corviale, ad esempio, e per altri insediamenti le cui cubature maggiorate ricadranno sulle vicine aree agricole. Per permettere questa operazione, la norma prevede che il Comune possa ampliare, senza porre alcun limite, i valori già elevati previsti. Per Tor Bella Monaca, ad esempio, il Comune di Roma dovrà ampliare dal 75% al 200% l'incentivo, visto che è prevista la triplicazione della cubatura iniziale, spostandola anche in questo caso in zona agricola.
Dunque un'altra grande opportunità per chi vuole speculare, magari individuando edifici fortemente degradati da demolire e trasferire, con un bel raddoppio di cubature e di guadagni.
Meglio di così…

7. FACCIAMO I CONTI FINALI

Di seguito riportiamo una stima dell'effetto del Piano Casa sul territorio e sulle tasche di chi vorrà e potrà speculare a dovere. Considerando una media molto prudenziale di guadagno, e tolte tutte le spese, parliamo di 600 euro a mq e dunque 200 euro a mc (si somma il plusvalore per i cambi di destinazione d'uso, molto elevato, e quello degli ampliamenti, di minore entità), abbiamo, solo a Roma, un "utile" previsto di 2 miliardi 860 milioni di euro a favore di "giovani e anziani speculatori". E, solo nel residenziale, valori che raddoppiano nel Lazio.
Questo guadagno di pochi, ma veramente pochi, viene fatto però sulle spalle dei molti cittadini, ma veramente molti, quasi tutti, che si vedranno privati dei servizi principali e del diritto all'abitare in città vivibili.

Riepilogo dei possibili effetti del Piano Casa della Giunta Polverini in termini di cubature:

Intervento diretto:

Tipo di intervento	Cubature Residenziali a Roma in Ml di mc	Cubature non residenziali a Roma in Ml di mc	Cubature Residenziali nel Lazio in Ml di mc	Cubature non residenziali nel Lazio in Ml di mc
Ampliamento	10	18	23	33
Adeguamento Sismico	1	1	2	2
Cambio Destinazione	1,3	-1	3,9	-3
Demolizione e Ricostruzione	2	1	3	1,5
Totale	14,3	19	31,9	33,5

Intervento indiretto:

Tipo di intervento	Cubature Residenziali a Roma in Ml di mc	Cubature non residenziali a Roma in Ml di mc	Cubature Residenziali nel Lazio in Ml di mc	Cubature non residenziali nel Lazio in Ml di mc
Riqualificazione urbana e ambientale	3		4	
Canone agevolato	1		1,5	
Edilizia sociale	3		4,5	
Totale	7		10	

Sommando i due tipi di intervento otteniamo oltre 21 milioni di metri cubi solo di residenziale a Roma, che sale a 40 milioni considerando il non residenziale, quasi quanto previsto, come conclusione complessiva, dal Piano Regolatore generale di Roma, mentre per l'intera regione le cubature che verosimilmente saranno realizzate in base a questa legge arrivano a ben 75 milioni di metri cubi. A Roma significano 262.500 nuovi abitanti, un incremento di oltre il 10% della popolazione attuale, di questi 180.000 nuovi abitanti insediabili per intervento diretto, e dunque senza reperire nuovi standard, anzi con gli standard già previsti che diminuiranno.

Riepilogo dei possibili effetti del Piano Casa della Giunta Polverini in termini di cubature per provincie del Lazio (dati in milioni di metri cubi):

Intervento diretto:

Tipo di intervento	RM	LT	FR	VT	RI	Lazio totale
Ampliamento	36	8	6	3,5	2,5	56
Adeguamento Sismico	2,7	0,3	0,4	0,3	0,3	4
Cambio Destinazione	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,9
Demolizione e Ricostruzione	3,6	0,4	0,3	0,1	0,1	4,5
Totale	42,8	8,8	6,8	4,0	3,0	65,4

Intervento indiretto:

Tipo di intervento	RM	LT	FR	VT	RI	Lazio totale
Riqualificazione urbana e ambientale	3,3	0,3	0,2	0,1	0,1	4
Canone agevolato	1,3	0,1	0,1	0	0	1,5
Edilizia sociale	3,5	0,5	0,3	0,1	0,1	4,5
Totale	8,1	0,9	0,6	0,2	0,2	10
Totale generale (diretto+indiretto)	50,9	9,7	7,4	4,2	3,2	75,4

Oltre alla Capitale e alla sua provincia, le zone più colpite sono le provincie di Latina e Frosinone. Viterbo e Rieti subiscono effetti meno pesanti, ma non meno gravi, essendo in parte caratterizzate da piccoli comuni montani, in gran parte compresi nel nucleo storico (dove, fortunatamente, la Legge non si applica) e con

minori aree industriali da riconvertire a residenziale.

Riepilogo dei possibili effetti del Piano Casa della Giunta Polverini sulle aree:

Aree interessate:

Tipo intervento	Roma in ettari	Lazio in ettari
Parchi e aree protette	Dato inserito nel Lazio	1559
Aree a servizi trasformabili	2000	3300
Aree agricole trasformate	333	500
Totale	2333	5359

Infine, per quanto riguarda Roma in particolare, presentiamo un calcolo degli standard urbanistici che potrebbero risultare dall'applicazione del Piano Casa della Giunta Polverini:

Aree a standard trasformabili (ettari)	2000
Aree a standard per nuovi abitanti interventi diretti (ettari)	324
Totale ettari	2324

Tutto ciò senza calcolare gli altri interventi che il Comune di Roma ha avviato, come le trasformazioni delle ex caserme - che da standard diventano aree trasformabili - oppure l'aumento di cubatura delle centralità, e tanto altro. Si tratta, come è evidente, di interventi che aumentano il peso insediativo e diminuiscono le aree a standard, e se dividiamo questo valore per il numero degli abitanti di Roma, si passa dalla dotazione minima prevista per legge ed oggi garantita di 18 mq/abitante ad una di 10 mq/abitante, dotazione che nelle aree centrali e semi centrali scenderebbe addirittura sotto i 4mq/abitanti. Valori totalmente

fuorilegge, con i quali non si possono in alcun modo garantire scuole, verde, parcheggi etc. per tutti. Ma solo tanti "utili" per gli speculatori edilizi.
Ma da una città così si fugge, e allora che ne sarà di tutto questo cemento? E il rilancio dell›economia, con tutte queste nuove costruzioni che vanno oltre ogni ragionevole esigenza e dunque resteranno invendute? Sarà un rilancio positivo o negativo? E comporterà una crisi ancora maggiore di quella iniziale? E, infine, dopo questa corsa alla costruzione selvaggia approfittando dell›attimo fuggente, che faranno domani le ditte edilizie a Roma? La verità è che gli unici veri soggetti che avranno dei chiari vantaggi dal Piano Casa Polverini sono i proprietari delle aree e i grandi costruttori, gli altri avranno al massimo l›illusione di avere dei benefici. A conti fatti, si ritroveranno forse con una casa con qualche metro quadro in più, ma all'interno di una città del tutto invivibile, senza più strutture produttive in grado di offrire opportunità di lavoro, senza aree agricole sufficienti a dare una minima risposta al diritto ad un cibo sano, senza aree per il verde, senza servizi.
Il quadro non migliora negli altri comuni della provincia di Roma, né nei grandi comuni delle altre provincie, che, come Roma, non vedranno più rispettati gli standard minimi previsti per legge.

8. Se non bastasse...

...la legge regionale corredata dalla prima circolare esplicativa (in base alla quale era stato elaborato il presente studio), è arrivata nelle scorse settimane una seconda circolare esplicativa, anche in questo caso 'interpretativa', nonché una proposta di legge di modifica della legge regionale, per correggere i punti impugnati dal Governo nazionale. Le modifiche previste, però, per la gioia degli speculatori, non mettono in discussione gli interventi edilizi nelle aree protette. Non solo, neanche i recenti e drammatici eventi che hanno colpito il nostro Paese hanno prodotto ripensamenti circa gli interventi edilizi realizzabili attraverso il Piano Casa anche nelle zone a elevato rischio idrogeologico dei piani di bacino, né rispetto all'inserimento dell'obbligo di adeguamento sismico per gli edifici realizzati o modificati attraverso il Piano Casa. Del reso, è ancora permesso costruire in sopraelevazione senza l'obbligo di un adeguamento dell'intero edificio sottostante…
Nello specifico, nella seconda circolare esplicativa approvata dalla Giunta regionale (al momento della stampa di questo opuscolo, ancora non pubblicata sul BURL) ci sono quattro punti fondamentali da evidenziare, che potranno tornare utili agli speculatori di ogni età.
Il primo riguarda l'interpretazione relativa alla determinazione della superficie di partenza per i cambi di destinazione d'uso degli edifici dismessi. Nel Piano Casa non si prende in considerazione la SUL, ossia la superficie utile lorda, quella effettiva allo stato attuale - come nel caso, ad esempio, del PRG del Comune di Roma –. O meglio, la SUL è equiparata alla SUV, ossia alla superficie utile virtuale, ottenuta dividendo il volume per l'altezza convenzionale di 3,20 metri. C'è chiaramente una bella differen-

za: nel primo caso, col calcolo della SUL, un capannone di 1000 mq con un'altezza, ad esempio, di 7 metri, compreso il 'premio' di maggiorazione del 30% previsto dal Piano Casa, offre la possibilità di trasformare in residenza 1300 metri quadri; nel secondo caso, ovvero col calcolo della SUV, grazie all'interpretazione data dalla Giunta, abbiamo un calcolo di 7000/3,20x1,30 che dà ben 2843 mq di superficie da trasformare in residenziale. Anche se non si raggiungono altezze di 7 metri di altezza degli edifici che si intendono trasformare, in ogni caso si producono consistenti aumenti di volume, con un ingiustificato guadagno per chi realizza simili operazioni, a scapito della collettività. Per rendere più ghiotta l'opportunità per gli speculatori, si specifica anche che questa operazione può essere realizzata da chi il capannone ce l'ha già, ma anche da chi lo sta ancora realizzando e persino da chi ha visto scadere la sua concessione e che non potrebbe più realizzarlo, perché nel frattempo l'area è stata trasformata urbanisticamente dal Piano Regolatore e resa magari inedificabile o destinata a servizi. Quindi, ad esempio, non solo lo speculatore potrà trasformare la parte di capannone già realizzata, ma potrà anche realizzare, secondo il vecchio progetto, tutta la cubatura prevista, trasformandola in residenza, e su questa ottenere poi il solito 'premio' di produzione del 30%.

Attraverso la seconda fantasiosa 'interpretazione' si prevede, invece, di aggirare il limite massimo di 15.000 metri quadri per intervento di trasformazione in residenze (equivalente, ad esempio, a 300 appartamenti da 50 mq). La Giunta regionale 'specifica', infatti, che la norma non si riferisce all'area complessiva, bensì al singolo edificio. Dunque, se all'interno dell'area interessata vi sono più edifici, ognuno di questi potrà raggiungere i 15.000 mq, moltiplicando dunque, sempre a scapito della collettività, le occasioni di speculazione. Inoltre, per rendere quasi indolore allo speculatore il fatto che il 30% delle nuove edificazioni residenziali debba essere affittato per housing sociale (a distanza di un anno dall'entrata in vigore del Piano Casa, non esiste regolamento regionale che stabilisca per quanti anni e a quale canone si debba affittare; in più esiste la possibilità da parte dei costruttori di fare ricorso, nel caso in cui le condizioni non dovessero rivelarsi favorevoli per loro), si prevede la possibilità di accorpare tutti gli interventi relativi, appunto, all'housing sociale in un edificio autonomo, posto in un'altra parte dell'area oggetto dell'intervento. E' facile immaginare perché: da un lato magari sorgeranno caso di lusso, dall'altro modeste case da affittare ai meno fortunati.

La terza 'interpretazione' riguarda i lotti liberi a destinazione non residenziale, che, in base alla norma, possono essere trasformati in edilizia residenziale. In questo caso la circolare della Giunta supera ogni limite. Il primo punto da evidenziare è che si stabilisce che la definizione di 'area libera' non coincide con il momento in cui si richiede l'applicazione dei criteri contenuti nel Piano Casa, non coincide con l'oggi, quindi. Piuttosto, si possono portare indietro le lancette fino al 30 settembre 2010: chi ha iniziato a costruire in una certa area dopo il 30 settembre 2010 può comunque rientrare nella norma relativa ai 'lotti liberi', perché, è così ovvio, secondo la Giunta Polverini basta che tali lotti fossero liberi quando la Giunta regionale aveva approvato in prima battuta il Piano Casa. Si prende a riferimento la data dell'approvazione in Giunta, non quella dell'approvazione in Consiglio regionale. Non, quindi, la data in cui una proposta di legge diventa, effettivamente, legge. Ma c'è di più, attraverso la nuova circolare si amplia a dismisura la casistica di 'lotto libero'. E' definito lotto libero un lotto dove c'è un edificio abusivo non condonabile. Sembra assurdo, no? Ebbene l'interpretazione è la seguente: visto che quell'edificio (abusino non condonabile) non dovrebbe esserci e andrebbe quindi demolito, ecco che il lotto è come se fosse libero Quindi si concede un bel doppio

premio a chi ha commesso un abuso. Non è finita qui: il lotto è libero anche se per l'edificio è stato chiesto il condono, che magari non è ancora arrivato. A quel punto, basta rinunciare al condono e l'edificio diviene istantaneamente abusivo, quindi da abbattere e, quindi, per la singolare interpretazione della Giunta regionale del Lazio, lotto libero. Ma anche con queste 'interpretazioni' estensive qualche speculatore poteva rimanere fuori dalla festa, ed ecco l'ulteriore interpretazione: se sul lotto c'è un edificio legittimo, regolarmente costruito, lo si può demolire, a quel punto il lotto diventa libero. Ma non doveva essere libero al 30/9/2010? Vabbè, che fiscali! La Giunta può interpretare, ma anche cambiare interpretazione in corsa e far coesistere due interpretazioni conflittuali. Non c'è problema, c'è solo soluzione, per gli speculatori! Ma ancora non è finita qui: siccome demolire e ricostruire ha un suo costo, perché demolire se poi si deve costruire? Allora si può solo annunciare la demolizione (a questo punto, anche dell'edificio abusivo) e tra la cubatura realizzabile, con tanto di 'premio' per l'edificazione, si può inserire l'edificio che rimane lì, ma che, grazie a questa virtuale demolizione, ha intanto generato una montagna di cubatura residenziale in più a cui ha diritto il costruttore. Qui siamo oltre la fantascienza, una norma così neanche i più grandi tra gli speculatori potevano immaginarsela!

L'ultima ciliegina sulla torta del Piano Casa Polverini riguarda la monetizzazione delle opere di urbanizzazione, assolutamente vietata dal Piano Casa, ma, arrampicandosi sugli specchi, prevista secondo l'illuminata 'interpretazione' di Giunta. Le urbanizzazioni secondarie, e molte di quelle primarie, potranno essere monetizzate. Quindi lo speculatore di turno potrà non realizzare i servizi minimi previsti per legge e dovuti ai cittadini, semplicemente pagando un piccolo contributo al Comune interessato dall'intervento. D'altronde il Piano Casa Polverini serve per rilanciare l'economia, di pochi, mica la qualità della vita, di tutti.

Ad oggi, ancora non sappiamo se questa circolare esplicativa sarà l'ultima e se ci saranno modifiche ulteriori alla Legge. In ogni caso, sul sito del Gruppo regionale SEL troverete tutta la documentazione qui citata e gli ulteriori aggiornamenti, man mano che ci saranno.

8. CONSIGLI PRATICI PER "GIOVANI E ANZIANI OPPOSITORI AGLI SPECULATORI"

Il Governo nazionale, in uno scatto di buon senso, ha già impugnato parte del Piano Casa della Regione Lazio, richiedendo alla Corte Costituzionale di esprimersi su alcuni punti. Questo ha ridotto i danni e tamponato, ma non ha risolto il problema.
Cosa si può dunque fare per fermare il piano?
Oltre a iniziative pubbliche, denunce e altre forme di opposizione alla realizzazione degli interventi, diamo qui alcuni spunti da sviluppare per cercare di fermare anche legalmente le trasformazioni.

Si può impugnare, appena pubblicata sul Bur, la Delibera Interpretativa del Piano Casa, in quanto questa va chiaramente oltre i compiti attribuiti alla Giunta regionale, apportando delle modifiche alla Legge (compito che, invece, spetta all'organismo legislativo, in questo caso il Consiglio regionale). Se ne può chiedere quindi l'annullamento e tentare il ricorso al Tar in via incidentale, per sollevare la questione della legittimità dell'intero Piano Casa alla Corte Costituzionale.
E' possibile impugnare i singoli provvedimenti delle Amministrazioni locali o semplicemente le concessioni anche richieste con

DIA, in particolare in caso di sopraelevazione, non previsto dalla Legge ma solo dalla Delibera Interpretativa di Giunta.
Inoltre, è possibile richiedere il risarcimento del danno subito, in quanto le concessioni vengono sempre rilasciate salvo diritti di terzi, e se, appunto, con le modifiche operate da altri si subiscono danni (perdita di visuali, diminuzione di luminosità etc.) si subisce un danno sia rispetto alla diminuzione del valore dell'immobile, sia per la qualità della vita. E' quindi possibile richiedere il risarcimento del danno sia a chi realizza l'opera che alla Regione, che ha permesso una cosa che era chiaramente vietata dai Piani Regolatori che, in caso di modifiche, presentano l'opportunità di presentare osservazioni, cosa in questo caso, invece, non più garantita.
Oltretutto, visto che devono essere garantiti i distacchi fra un edificio e un altro, questi devono aumentare con l'aumento dell'altezza dell'edificio che si allunga. Ad esempio, un edificio di 10 metri di altezza deve distare almeno 10 metri dalla base dell'edificio di fronte, per sopraelevarlo di tre metri, quindi, deve essere ad almeno13 metri dalla base dell'edificio di fronte, altrimenti non rispetta i distacchi. Altra ragione per presentare, eventualmente, opposizione.
Occorre verificare che sia rispettata la norma della presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie o il loro adeguamento. Infatti, ad eccezione che per gli ampliamenti, la legge prevede sempre che queste siano realizzate e non monetizzate. Occorre verificare, inoltre, che i comuni non accettino monetizzazioni, e questo vale anche per il recupero di soffitte, cantine etc., perché la legge non le prevede e dunque o ci sono le aree previste o si può denunciare il comune che permette queste realizzazioni in assenza delle relative aree.
Visto che con il Piano Casa Polverini, infine, saltano tutti gli standard urbanistici, si può anche impugnare la realizzazione di edi-

fici che sono effettivamente in aeree edificabili secondo il Piano Regolatore. Del resto, queste aree erano definite edificabili nella misura in cui era garantito, almeno sulla carta, il rispetto degli standard urbanistici, ma essendo questi ultimi, appunto, saltati con il Piano Casa, anche queste realizzazioni finiscono con il perdere la loro legittimità.

Questi sono solo alcuni degli accorgimenti da mettere in campo per impedire che le città finiscano per essere meri luoghi di speculazione sulla pelle dei propri abitanti, anziché comunità in cui valga la pena vivere. **Vigilate, vigiliamo nelle nostre città affinché questo non accada.**

Impaginazione e grafica a cura di CamBùSat srl
Via Iside 12 - 00184 Roma - info@cambusat.net

Luigi Nieri, Capogruppo SEL
Filiberto Zaratti, Consigliere SEL
Gruppo SEL Consiglio regionale del Lazio
Via della Pisana, 1301 - 00163 Roma
Tel 06/65932842-066593284
Fax 06/65932261- sel@regione.lazio.it
www.selregionelazio.it