

GIUSTIZIA E POLITICA

Affittopoli, da scandalo a inchiesta Adesso a Roma indaga la Procura

La magistratura pronta ad aprire un fascicolo per verificare reati sui canoni a prezzi agevolati

Fabrizio de Feo

Roma Dopo Milano lo scandalo «affittopoli» conquista la ribalta anche a Roma. Ma nella Capitale sembra proprio che della vicenda finirà per occuparsene la magistratura. La miccia è stata accesa dai servizi che alcuni organi di informazione, tra cui *il Giornale*, hanno dedicato all'argomento insieme alla richiesta di chiarezza proveniente da numerosi esponenti politici. Un'offensiva che ha spinto la Procura a riunirsi per valutare il da farsi e studiare le modalità degli accertamenti da eseguire.

Compite le prime riflessioni, con ogni probabilità, sarà aperto un fascicolo processuale. Al vaglio di piazzale Clodio ci sarà la verifica dell'esistenza di presunte assegnazioni a prezzi agevolati a inquilini eccellenti non solo di appartamenti ma anche di altre tipologie di stabili di proprietà di enti pubblici, compresi quelli preposti per l'assistenza ai poveri. Tra gli enti indicati nelle notizie apparse sui quotidiani ci sono la Regione Lazio, il Sant'Alessio, l'Isma, l'Istituto di Santa Maria in Aquiro, l'Istituto romano di San Michele. Molto probabilmente gli inquirenti chiederanno di acquisire, per quei casi che dovessero essere ritenuti sospetti, gli elenchi degli assegnatari allo scopo di valutare la congruità dei canoni versati rispetto al valore di mercato degli immobili occupati. Sabato la polemica ha interessato anche il caso dell'assessore comunale al Patrimonio e alla Casa, Alfredo Antonozzi, in relazione al canone di lo-

cazione di un ufficio dell'Ipab nel centro storico. L'esponente di giunta ha chiarito che «il canone di affitto è di 2.700 euro al mese, e non poco più di mille come erroneamente riportato» da un quotidiano e «rispecchia il valore di mercato». A sostegno delle argomentazioni di Antonozzi è intervenuto Enzo Tomatis, ex presidente Ipab Sant'Alessio, che affittò l'immobile nel 1999. Nel frattempo, dopo aver preso tutte le informazioni sul caso sollevato in merito alle vendite e agli affitti degli immobili dell'Ater di Roma, l'assessore regionale alle Politiche per la Casa, Teodoro Buontempo, annuncia che farà promuovere subito un'indagine amministrativa interna all'azienda, alla quale intende partecipare in prima persona. Buontempo in una nota anticipa che «qualora si rilevassero illeciti non saranno fatti sconti a nessuno e sarà mia cura inviare alla magistratura civile, penale e contabile quanto eventualmente emergesse di operazioni in contrasto con le leggi vigenti e con gli interessi dell'Amministrazione». «Al fine di evitare che si alzino polveroni, senza dati obiettivi di riscontro», l'assessore - che ricorda di essere stato il primo, già dall'ottobre 1995, «a promuovere, nel silenzio omertoso della sinistra, una dettagliata inchiesta sull'uso clientelare degli immobili ex opere pie e comunali» - intende rendere noto, attraverso una conferenza stampa, i risultati che emergeranno dall'indagine interna. A Buontempo sarà, inoltre, consegnato nelle prossime ore un dossier preparato da Donato

Robilotta, coordinatore dei socialisti riformisti nel Pdl. Un fascicolo di centinaia di pagine che testimonia come Atere Comune di Roma, sotto le precedenti amministrazioni, abbiano svenduto il patrimonio di pregio situato nel centro della Capitale, ma anche in altre zone eleganti, a prezzi davvero stracciati a persone con redditi certamente superiori a quello di accesso all'alloggio che si aggira tra i 15mila e i 18mila euro l'anno. Come dire che a Roma Affittopoli e Svendopoli sono andate davvero di pari passo.

ATER E la Regione promuoverà controlli interni all'azienda sulla gestione degli immobili



Parte l'operazione sull'area Peep Roma, triplicare le cubature per remunerare l'investimento

DI GIULIA DEL RE

Circa un miliardo di euro di investimenti privati per demolire e ricostruire un intero quartiere della periferia di Roma. A lanciare l'ambizioso progetto di sostituzione edilizia – completamente sperimentale in Italia – è stata la Giunta del Comune di Roma capitale guidata dal sindaco **Gianni Alemanno** che, mossa dalla voglia di lasciare un segno in quella che considera «una periferia degradata di stampo sovietico», ha messo nero su bianco un programma di recupero che, nel giro di sette anni, dovrebbe azzerare il quartiere di Tor Bella Monaca e riedificarlo ex novo con risorse private.

Come? Rendendo edificabili le aree (oggi agricole da Prg) adiacenti al quartiere di edilizia residenziale pubblica e offrendo agli imprenditori edili la possibilità di remunerare la ricostruzione totale (nel numero complessivo) degli alloggi Erp demoliti grazie alla costruzione di nuovi appartamenti da vendere a prezzi di mercato. La prospettiva è quella di creare un nuovo quartiere con mix di edilizia pubblica e privata che consenta, da un lato di favorire integrazione sociale per le fasce a basso reddito, evitando ghetti, e dall'altra di intercettare le risorse private necessarie alla realizzazione di un quartiere alla periferia sud-est di Roma che, a fine processo, si estenderà nel raggio di quasi 100 ettari.

Entrando nel dettaglio delle procedure, la Giunta capitolina, nei giorni scorsi, ha dato il via libera al primo step per l'avvio del programma di sostituzione edilizia, l'adozione della variante al piano di zona relativo all'attuale Tor Bella Monaca (con contestuale variante al Prg). La delibera, che la Giunta conta di approvare definitivamente, compreso l'ok regionale, entro luglio, si rendono edificabili le aree (di proprietà comunale) attorno all'attuale quartiere residenziale, aumentando così la capacità edificatoria dell'area.

La superficie utile del primo lotto di Tor Bella Monaca (quattro torri per un totale di 1.000 residenti) viene triplicata, passando dagli attuali 62.500 metri quadri di Sul esistente a 187.500 mq da ricostruire.

Relativamente all'estensione geografica del quartiere, invece la superficie complessiva passerà dagli attuali 77,7 ettari (il primo lotto con le quattro torri esistenti) a 96,7 ettari (+20% circa). Ora, la variante al piano di zona (che come si diceva è anche una variante al piano regolatore generale) dovrà essere sottoposta all'attenzione dell'assemblea capitolina e successivamente passerà in Regione Lazio per il parere definitivo. Secondo l'**assessore capitolino all'Urbanistica, Marco Corsini**, l'ok definitivo alla variante dovrebbe arrivare entro l'estate.

Parallelamente, il Campidoglio è già al lavoro per redigere il piano attuativo (propedeutico all'accordo di programma) del progetto di sostituzione edilizia di Tor Bella

Monaca, che si baserà sull'idea urbanistica proposta dall'**architetto Leon Krier**. Anche in questo caso, il piano, una volta approvato dalla Giunta comunale, dovrà passare all'assemblea capitolina e poi alla Regione Lazio. Il tutto, secondo Corsini, potrebbe avvenire «nel giro di un anno».

Intanto però, la Giunta comunale ha intenzione di partire con la gara d'appalto in project financing per individuare il promotore dell'iniziativa. Ai privati sarà chiesto di presentare una proposta per la demolizione e ricostruzione di questo primo lotto del nuovo quartiere e per la riorganizzazione dei servizi e dei collegamenti viari. Tenendo presente che, prima di demolire gli attuali alloggi Erp, si dovrà procedere alla realizzazione di nuovi appartamenti, per evitare che ci siano famiglie senza casa. In pratica, chi vince il bando dovrà prima edificare i nuovi alloggi Erp, consegnarli all'amministrazione comunale e, successivamente realizzare gli appartamenti privati da vendere a prezzi di mercato e ripianare, finalmente, l'investimento attivato. Parallelamente all'avvio della costruzione del primo nuovo lotto, il Campidoglio provvederà a pubblicare il secondo bando pubblico per la realizzazione della restante parte del programma.

Alla fine, l'intero quartiere di Tor Bella Monaca passerà dagli attuali due milioni di metri cubi a 3,5 milioni di metri cubi. I metri quadrati di Sul passeranno da 228mila circa a 678mila, i residenti da 28mila a 44mila. Tra le richieste del bando pubblico ci sarà anche quella di specificare come il promotore intende smaltire i detriti urbani derivanti dalla demolizione degli alloggi esistenti. La selezione delle proposte si baserà anche sul livello di eco-sostenibilità dei progetti. Il Campidoglio conta di concludere il progetto nel giro di sette anni, visto che «l'operazione è stata avviata in tempi assolutamente record rispetto al primo annuncio dato la scorsa estate», ha commentato Corsini. L'operazione complessiva vale oltre un miliardo di euro, la realizzazione del primo nuovo lotto 350 milioni. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Gianni Alemanno, sindaco di Roma



La demolizione e ricostruzione non decolla né nei quartieri ex Iacp né con i bonus del piano casa

Il flop della sostituzione edilizia

Ora ci prova Roma con Tor Bella Monaca: cubature in cambio di alloggi

Nonostante il tema venga periodicamente rilanciato nel dibattito pubblico, da ultimo con l'accordo Stato-Regioni dell'aprile 2009 per il piano casa, la demolizione e ricostruzione in Italia è un fenomeno ancora sostanzialmente sconosciuto.

Parlando dei quartieri 167 (case popolari), l'unico caso rilevante resta quello delle Vele di Scampia, a Napoli, ma dopo 15 anni solo tre palazzi su sette sono stati abbattuti, e negli altri quattro ci sono 200 famiglie abusive. Due piccole iniziative sono state realizzate negli anni scorsi dall'Aler Milano (Sesto San Giovanni, 14 milioni di euro, e Vimodrone, 450 mln), ma il progetto più ambizioso, Lorenteggio, giace inattuato da anni.

Un flop anche il piano casa. Pure nelle due regioni dove la legge ha funzionato, Veneto e Sardegna, solo una sparuta minoranza di domande ha riguardato la demolizione e ricostruzione, e per piccoli edifici monofamiliari o con pochi alloggi e quasi sempre disabitati.

Due iniziative interessanti partono però a Roma. Una è stata lanciata con enfasi dal sindaco Alemanno, per demolire e ricostruire il quartiere 167 di Tor Bella Monaca. L'altra, avviata nel 2006, è in approvazione: un programma complesso su via di Pietralata, con decine di proprietari e demolizioni-ricostruzioni diffuse. ■

SERVIZI ALLE PAGINE 2-5

Pochissimi i tentativi di abbattimento e riqualificazione nei quartieri Erp: pesa la mancanza di fondi

ora parte la sfida tutta nuova di Tor Bella Monaca

Sostituzione edilizia, le ragioni di un fallimento

Cecchi (Federcasa): Difficoltà a gestire inquilini e proprietari – Buzzetti (Ance):

Via i vincoli di sagoma e Pua semplici

DI ALESSANDRO ARONA

Il sindaco di Roma, Gianni Alemanno, tenta una nuova carta, la "moneta urbanistica" (diritti volumetrici in cambio di case popolari), per riqualificare radicalmente uno dei tanti quartieri di edilizia popolare di Roma, Tor Bella Monaca. Ma la sfida è ardua.

Si contano finora sulle dita di una mano le operazioni avviate in Italia per demolire e ricostruire quartieri di edili-

zia popolare: l'operazione su Scampia, a Napoli, è ferma a metà del guado (si veda il servizio a destra), e nulla di simile si è fatto su storici (e brutti) quartieri Erp come lo Zen a Palermo, Corviale a Roma, le "lavatrici" a Genova, il Pilastro a Bologna, Quarto Oggiaro a Milano.

E meglio non sta andando con il piano casa, dove si puntava a demolizioni e ricostruzioni fatte da singoli proprietari privati grazie al premio di cubatura: si tratta di poche decine di casi in tutta

Italia e perlopiù su edifici monofamiliari non abitati.

LA SFIDA DI ROMA

L'idea di Alemanno è innovativa (si veda qui sotto), anche se siamo alle battute iniziali. I costruttori per ora sono cauti, ma le loro associazioni, a microfoni spenti, fanno notare come l'operazione sia finanziariamente molto onerosa, specie in una fase come questa di rapporti difficili con le banche e di mercato immobiliare incerto. Si chiede alle imprese di investire a lunghissimo

termine, perché bisogna prima costruire le nuove case popolari dove alloggiare gli inquilini dei palazzoni da abbattere. e solo dopo si possono



no realizzare gli alloggi da mettere sul mercato. Un altro problema è che l'operazione può funzionare solo se il quartiere offre una riserva di aree libere sufficiente per ospitare le cubature aggiuntive.

D'altra parte sono tutte impantanate le iniziative analoghe di "moneta urbanistica" lanciate in Italia: le aree leader per il Quadrilatero (gare mai aggiudicate) e le iniziative dello stesso Comune di Roma per finanziare con cessione di diritti volumetrici la linea D e il prolungamento della metropolitana B (si veda su «Edilizia e Territorio» n. 6 a pagina 9). Staremo a vedere.

I QUARTIERI ERP

Quando si parla di demolire e ricostruire i quartieri periferici brutti e degradati il riferimento è anzitutto ai grandi complessi "167" di edilizia residenziale pubblica. I pochi casi di demolizione e ricostruzione realizzati finora, Scampia e i due nel milanese di cui raccontiamo qui sotto, sono stati finanziati da risorse pubbliche per l'Erp. «Le risorse – dice **Carlo Cecchi, presidente di Federcasa**, l'associazione nazionale degli ex Iacp – sono praticamente azzerate: il piano da 378 milioni che sta per andare al Cipe consentirà di realizzare solo 12.900 alloggi, una goccia nel mare delle 650mila domande inevase (già verificate) per la casa popolare. In assenza di fondi, non ci sono molte alternative a quello che tenta Roma su Tor Bella Monaca».

Oltre alla carenza di risorse, tuttavia, uno dei nodi chiave è la difficoltà di gestire il trasferimento degli inquilini delle case popolari. «I vecchi palazzi Erp – spiega Cecchi – mescolano quasi sempre proprietà ex Iacp e proprietà di singole famiglie sugli alloggi alienati. Questo complica enormemente le cose, perché bisogna mettere d'accordo tutti». «In teoria – spiega **Massimo Ghiloni, Ance** – c'è una norma della legge 166/2002 che nei "piani di riabilitazione urbana" consente di espropriare il privato se c'è una maggioranza del 51 per cento. Ma è

molto, molto difficile».

DEMOLIZIONI SINGOLE

Il piano casa, come si diceva, nella "sostituzione edilizia" ha funzionato ancor meno che per gli ampliamenti (si veda il servizio a pagina 4 e quelli sul numero 37/2010, pagine 4-5). «In generale – spiega Ghiloni – le demolizioni e ricostruzioni singole non si fanno perché nel Testo unico edilizia c'è ancora una norma che impone di rispettare la sagoma dell'edificio originario». «Queste operazioni – dice **Paolo Buzzetti, presidente Ance**, i privati le possono fare se: 1) non c'è il vincolo della sagoma; 2) c'è la possibilità del cambio di destinazione d'uso; 3) c'è stabilmente un premio di cubatura, non solo per pochi mesi come nel piano casa. E invece oggi ci sono ancora troppi vincoli. C'è un'esigenza di semplificazione anche nei tempi dei piani attuativi. Serve una spinta da parte del Governo, anche se il punto non è stravolgere i piani regolatori».

La **Finco (la federazione dell'indotto dell'edilizia)** propone anch'essa di rendere stabile il bonus del piano casa ma di aumentarlo al 50 per cento. Sarebbe molto efficace – sottolineano – anche introdurre una detrazione del 55% per la "riqualificazione sismica" degli edifici, anche per la D&R.

I PIANI COMPLESSI

Una delle difficoltà emerse, anche nel piano casa, è quella della delocalizzazione, cioè di dove collocare le cubature premiali. Spesso è infatti impossibile aumentare del 30-40% sullo stesso sedime, e allora è impensabile che sia lo stesso proprietario a trovarsi le aree di atterraggio, anche perché comunque serve la variante al Prg.

E allora non si scappa: le operazioni più complesse ed efficaci di sostituzione edilizia richiedono un'attenta regia pubblica, un programma lanciato dal Comune e gestito pazientemente da tecnici capaci, come sembra dimostrare l'interessante caso del Prin di Pietralata, sempre a Roma (si veda a pagina 5). ■



STATI GENERALI PER LA CAPITALE

■ Da Tor Bella Monaca al lungomare di Ostia, dalle centralità alle reti energetiche. Di tutto di più negli "stati generali" di Roma del 22 e 23 febbraio per presentare 230 progetti da qui al 2020 per 22 miliardi di investimenti potenziali. Un evento con politici, imprenditori, architetti e anche polemiche. *Nelle foto: a sinistra Tor Bella Monaca, con in primo piano le torri da abbattere; a destra Scampia, con in primo piano le nuove case Erp e dietro le Vele ancora in piedi.*



Una rassegna delle leggi regionali sul piano casa

Il bonus volumetrico parte dal 35% e arriva al 60% in casi speciali

I record
in Abruzzo,
Friuli V.G.,
Emilia, Lazio
e Sardegna

Partendo da una base del 35% di premialità volumetrica per le demolizioni e ricostruzioni, alcune leggi regionali sul piano casa prevedono bonus fino al 50-60% in casi particolari, quali il miglioramento delle prestazioni energetiche, la delocalizzazione, l'inserimento in un programma di riqualificazione urbana.

LE REGOLE DELLO STATO

L'originaria nozione di ristrutturazione edilizia (articolo 31, legge 457/1978), comprendeva anche gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato, purché tale ricostruzione fosse "fedele", cioè desse luogo a un immobile identico al preesistente per tipologia edilizia, sagoma e volumi. Attualmente, per effetto della normativa introdotta dall'art. 1, Dlgs 27 dicembre 2002 n. 301, il vincolo della "fedele ricostruzione" è venuto meno, e conseguentemente la nozione di ristrutturazione edilizia prevista dal Dpr 380/2001 (per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione a essa riconducibili), resta distinta dall'intervento di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione corrisponda (quanto meno nel volume e nella sagoma), al fabbricato demolito.

Sono fatte salve comunque le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, che non è soggetta a una valutazione di compatibilità con la disciplina urbanistica, ma a essa si somma, venendo a determinare il quadro della regolamentazione degli interventi edilizi eseguibili sul territorio.

LE MISURE STRAORDINARIE

A livello locale il quadro normativo dell'istituto è più complesso in quanto alla disciplina ordinaria, che comprende a volte la possibilità di eseguire traslazioni di sedime e diverse ricomposizioni planivolu-

metriche degli edifici, si sommano le misure straordinarie e urgenti nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica e a favorire non solo l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, ma anche il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale di cui all'Intesa Stato-Regioni e Enti locali del 1° aprile 2009 (piano casa). Misure adottate da ciascuna Regione (e Provincia autonoma) con sostanziali differenze in ordine agli interventi realizzabili in deroga agli indici urbanistici, alle tipologie di immobili, ai requisiti energetico-ambientali da raggiungere, alla possibilità di sopraelevare o di delocalizzare le costruzioni originarie in altra zona urbanistica.

LE LEGGI REGIONALI

In tema di demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, le previsioni locali arricchiscono l'istituto della ristrutturazione non solo con le misure straordinarie del piano casa (cioè temporizzate) ma anche a regime (Calabria, Emilia Romagna, Friuli V.G., Lazio, Piemonte, Puglia, Umbria, Valle d'Aosta e Provincia di Trento), che consistono generalmente nell'ammettere interventi di sostituzione edilizia con ampliamento degli immobili ricostruiti in deroga agli indici degli strumenti urbanistici, anche attraverso la sopraelevazione (eccetto che in Lazio, Puglia, Toscana e Umbria) o la delocalizzazione in altra zona, fino al raggiungimento dell'incremento massimo previsto dalla legge e dimostrando il miglioramento della prestazione energetica o della qualità architettonica e ambientale (cfr. leggi regionali: Abruzzo 16/2009 art.

16; Basilicata 25/2009 art. 3; Campania 19/2009 art. 5; Calabria 21/2010 art. 5; Emilia Romagna 6/2009 art. 54; Friuli V.G. 19/2009 Capo VII; Lazio 21/2009 art. 4; Liguria 49/2009 art. 6; Lombardia 13/2009 art. 3; Marche 22/2009 art. 2; Molise 30/2009 art. 3; Piemonte 20/2009 art. 4; Puglia 14/2009 art. 4; Sardegna 4/2009 art. 5; Sicilia 6/2010 art. 3; Toscana 24/2009 art. 4; Umbria 13/2009 art. 35; Valle d'Aosta 24/2009 art. 3; Veneto 14/2009 art. 3; legge prov. Bolzano 1/2009 art. 51 e delibera prov. 1609/2009; legge prov. Trento 4/2010 art. 15 e delibera prov. 1531/2010).

Solamente per la Provincia autonoma di **Bolzano** non è ammesso alcun ampliamento in caso di demolizione totale (l'ampliamento infatti è possibile solo se non viene demolita più del 50% della cubatura esistente fuori terra, cfr. pt. 4) delibera



prov. 1609/2009).

Diversamente nelle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Friuli V.G., Emilia Romagna, Marche, Molise, Lazio, Liguria, Piemonte, Puglia, Toscana e Valle d'Aosta è possibile procedere con la demolizione e successiva ricostruzione fruendo dell'incremento del 35 per cento.

La Provincia autonoma di **Trento** ammette interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, con possibilità di incrementare la volumetria esistente solamente del 15% (Lp 4/2010), ma a tale misura si sommano i bonus volumetrici progressivi per l'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile che possono arrivare per gli interventi di sostituzione edilizia sino a 225 mc (art. 86 Lp 1/2008 e All. 2 delibera prov. 1531/2010).

In **Umbria**, invece, gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento del 25% della superficie esistente (limite che passa al 35% se l'intervento riguarda almeno tre edifici ricompresi in un Piano attuativo o Programma urbanistico); stessa percentuale del 25% per la **Sicilia** (con possibilità di arrivare al 35% di incremento volumetrico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili che assicurino l'autonomia energetica dell'edificio). La sostituzione edilizia con incremento fino al 30% è ammessa in **Lombardia** all'esterno dei centri storici (che può arrivare al 35% se viene assicurato un congruo equipaggiamento arboreo al lotto di intervento) e in **Sardegna** (con limite al 35% in caso di contenimento del consumo energetico dell'edificio). In **Veneto** sono ammessi interventi di demolizione integrale e ricostruzione, mediante tecniche di edilizia sostenibile, di edifici in zona propria con incrementi fino al 40%, che arrivano al 50% per ricomposizioni planivolumetriche o architettoniche di edifici ricadenti in Piani attuativi.

IL FATTORE RISPARMIO ENERGETICO

Alcune Regioni prevedono altresì maggiori incrementi premiali legati al miglioramento della prestazione energetica dell'edificio ricostruito calcolata secondo gli standard

previsti dalla normativa vigente: in **Basilicata** è ammessa la ricostruzione con aumento della superficie complessiva esistente fino al 40% con l'utilizzo della bioedilizia, impianti fotovoltaici e incremento del verde privato; anche nel **Lazio** è possibile raggiungere il 40% attraverso il ricorso alla procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti; mentre la percentuale sale fino al 45% in **Valle d'Aosta** (nell'ambito dei programmi integrati per la riqualificazione ambientale e urbanistica del territorio), in **Puglia** (per i Programmi integrati di rigenerazione urbana) e fino al 50% in **Molise** (per miglioramento prestazioni energetiche e produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili).

LE DELOCALIZZAZIONI

Alcune Regioni prevedono non solo la possibilità di modificare l'area di sedime dell'edificio ricostruito, ma di delocalizzarlo in altra zona compatibile: In **Abruzzo** è possibile incrementare la superficie dell'edificio ricostruito fino al 65% se l'area di sedime dell'immobile demolito viene ceduta gratuitamente al patrimonio del Comune; in **Emilia Romagna** e **Friuli V.G.** il bonus attribuito a edifici riconosciuti incongrui o da delocalizzare dagli strumenti urbanistici è del 50 per cento.

Anche la **Sardegna** ha previsto specifici incrementi premiali per il trasferimento di volumetria all'infuori delle fasce costiere o in prossimità di emergenze ambientali, archeologiche o storico-artistiche, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al Comune per destinarlo a finalità pubbliche (gli incrementi volumetrici vanno dal 40 al 45% a seconda dell'indice di prestazione energetica).

Il **Lazio** prevede la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate per interventi ricadenti in Programmi ambientali di ripristino integrato (con bonus volumetrici dal 50 al 60 per cento). ■

DI FABRIZIO LUCHES (AVVOCATO)

Il modello del Print di Pietralata ora pronto al via

Proprietari coordinati: l'esperimento romano

DI ALESSANDRO ARONA

Decine di proprietari singoli che demoliscono e ricostruiscono con premio di cubature e con delocalizzazione, un quartiere caotico ridisegnato e dotato di servizi, un consorzio nato dal basso che coordina proprietari e costruttori, un onere straordinario pari a due volte e mezzo quello ordinario ma che nonostante tutto non manda in tilt l'operazione.

È un'esperimento tutto da approfondire quello del Print di Pietralata, a Roma. Lo facciamo insieme all'architetto **Maurizio Moretti**, coordinatore tecnico per la progettazione urbanistica del **Consorzio Print Pietralata**, l'ente che insieme all'**Isveur** (Ance Roma) ha coordinato i progetti e coordinerà gli interventi. Il Print dovrebbe andare in Consiglio comunale nelle prossime settimane.

LO STRUMENTO

I Print sono uno strumento del Prg di Roma (entrato in vigore a metà 2008), previsto su 190 aree, in gran parte nella città già costruita, con l'obiettivo di sistemare i molti quartieri di Roma cresciuti nel dopoguerra in modo caotico o abusivo, e senza servizi. Il Prg prevede sui Print una possibilità realizzativa teorica di 8 milioni di mq di Slp, in gran parte da demolizione e ricostruzione. Sono previsti premi di cubature a partire dal 30% e un contributo straordinario pari ai 2/3 del plusvalore immobiliare derivante da tali bonus volumetrici. I Print possono essere attivati dai Municipi, dai privati rappresentanti il 51% della proprietà, o infine dalla Giunta comunale. Vanno comunque costruiti in dettaglio insieme agli uffici comunali e poi approvati in Consiglio.

Nel 2006 l'allora amministrazione di **Walter Veltroni** lanciò, in anticipo sul Prg, i bandi per 4 Print "sperimentali", di cui Pietralata è quello in fase più avanzata.

L'AREA DI PIETRALATA

Il Print investe un'area di 206mila mq, di cui 118mila a "tessuto edificato". Si tratta di un quartiere con molte attività produttive "incongrue", strade strette e senza marciapiedi, mancanza di parcheggi, di verde, di spazi pubblici, di servizi, addirittura di reti fognarie.

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

Il Print prevede la demolizione di edifici per un totale di 36mila mq di Slp, l'80% non residenziali e il 20% residenziali. Si

tratta in sostanza di capannoni per attività produttive incongrue, abbandonate o no, con vicino le case delle famiglie dei gestori. Le nuove realizzazioni previste dal piano, sulle aree da demolizione e anche su aree libere limitrofe, ammontano a 86mila mq di Slp, di cui 77mila residenziali (89,5%), cinquemila commerciali e 9.500 terziario non commerciale. Il premio di cubatura è in media del 40-45%, dunque circa 50mila mq di Slp di costruzione è da D&R con bonus volumetrico, mentre i restanti 36mila circa sono da nuova costruzione.

PREMI DI CUBATURA

Quello base da Prg per demolizioni e ricostruzioni (nei Print) è del 30%, che aumenta però al 40% se si accettano spostamenti di sedime all'interno di una riqualificazione urbanistica, e a 45% se si aggiunge anche il miglioramento energetico. «Quasi tutti i proprietari – spiega Moretti – hanno aderito a entrambe le opzioni». «Il problema della ricollocazione degli abitanti – aggiunge – non si è posto, sia perché il residenziale è solo il 20% del demolito, e sia perché sono gli stessi proprietari che partecipano all'operazione, traendone un profitto». Le cubature da ricostruire, in alcuni casi i proprietari le realizzano in proprio, affidando i lavori a imprese, in altri cedono subito i diritti volumetrici a costruttori.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il valore base da pagare al Comune era 950 euro per ogni mq di Slp aggiuntiva, abbassata o alzata in base a vari parametri. «La media – spiega Moretti – è venuta fuori di circa 700 euro/mq. Nonostante la crisi è un onere ancora sopportabile, l'operazione regge. Certo, il valore va sempre determinato con attenzione, se è troppo alto salta tutto».

IL RISULTATO

Il nuovo assetto, grazie alle demolizioni, prevede l'arretramento del fronte stradale, nuove residenze e molte opere pubbliche. Grazie al contributo straordinario si realizzeranno urbanizzazioni per 37 milioni di euro, in tutto 51 milioni insieme agli oneri ordinari (47 milioni da fare a scemputo). Il Consorzio Pietralata, da solo, garantisce opere per 34 milioni. Saranno realizzate strade, piazze, parchi, parcheggi, fognature, un asilo, un centro anziani, e anche duemila alloggi in social housing. ■



E per le varianti in corso d'opera niente Dia

Nel Collegato
anche la
proroga
al 2012
per il Pgt

Il Collegato ordinamentale 2011 mette mano anche alla legge urbanistica della Lombardia, la 12 del 2005, introducendo diversi elementi di semplificazione, chiarendo le caratteristiche dell'ufficio Vas e soprattutto prorogando al 31 dicembre 2012 il termine per i Comuni entro cui dotarsi del nuovo strumento urbanistico, il piano del governo del territorio.

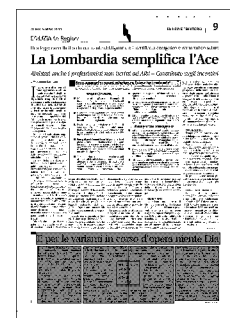
La legge interviene in molti punti, anche eterogenei tra di loro. Vengono ad esempio semplificate le procedure legate ai titoli abilitativi: toccherà agli stessi Comuni automaticamente allegare i certificati di loro competenza necessari per autorizzare Dia o permessi di costruire. Nel caso poi di varianti in corso d'opera di un intervento, che non incidono sugli indici o sulle volumetrie della realizzazione e che non modificano la destinazione d'uso o la sagoma dell'edificio, non sarà più necessario presentare una Dia. Sarà sufficiente comunicare l'attività con una relazione formata da un tecnico a fine lavori per ottenere l'agibilità.

La nuova legge interviene anche in merito all'autorizzazione paesaggistica. In caso di mancata risposta da parte della soprintendenza, sarà possibile rivolgersi alla Regione che in 60 giorni dovrà rispondere. Il Collegato soprattutto agisce per prorogare ancora una volta i termini concessi ai Comuni per approntare il Pgt. Dalla Regione non solo ribadiscono che in questa occasio-

ne non ci saranno ulteriori dilazioni, ma soprattutto rendono ancora più stringente la sanzione se entro il 30 settembre di questo anno non saranno adottati i nuovi strumenti urbanistici. Con la precedente modifica alla legge 12 si sceglieva come penale di bloccare i piani attuativi in variante. Adesso il non adottare il Pgt porta allo stop anche dei piani conformi al Prg. Si calcola che solo un 30% del totale dei centri lombardi sia già arrivato all'approvazione definitiva del Pgt.

Sempre per quanto riguarda la pianificazione, la nuova legge consente alle amministrazioni di definire criteri per cui sono escluse destinazioni d'uso all'interno del centro storico. Il provvedimento è pensato per garantire che in certi luoghi particolari di una città non possano essere inserite attività in contrasto con il valore storico, architettonico e culturale. Un'altra modifica legislativa affronta la procedura di Vas ribadendo che l'autorità competente e quella precedente devono essere chiaramente differenziate anche se sono identificate all'interno dello stesso ente. Un passaggio necessario dopo il rischio blocco (ormai scongiurato, però) dei Pgt che si è abbattuto sui Comuni impegnati con le rispettive Vas in seguito al ricorso sul piano del Comune di Cermenate che appunto non aveva una netta distinzione tra gli uffici impegnati nella valutazione ambientale. ■

M. Ca.



Il bonus per la casa in costruzione

Anche sulle migliori l'Iva agevolata al 4%

L' aliquota Iva agevolata del 4% vale anche per le migliori che la ditta di costruzione apporta alla prima casa in corso d'opera se richieste dal proprietario.

L'interpretazione di favore è arrivata la scorsa settimana dall'agenzia delle Entrate, che ha risposto a un quesito con la risoluzione n. 22 del 22 febbraio 2011.

A porre la domanda era il socio di una cooperativa edilizia a proprietà divisa che costruisce abitazioni non di lusso, concedendo in appalto la loro realizzazione.

Il socio aveva deciso di fare extracapitolato e in corso d'opera alcune modifiche migliorative al proprio appartamento, prendendo accordi direttamente con l'impresa costruttrice.

L'aliquota al 4% vale per i pagamenti alle imprese che costruiscono in appalto fabbricati non di lusso destinati alla rivendita. Il regime di favore vale anche se a commissionare l'opera sono cooperative edilizie e loro consorzi o persone fisiche, a patto che, in quest'ultimo caso, l'abitazione conservi il requisito di prima casa.

Secondo l'Agenzia le migliorie non possono qualificarsi come lavori di ristrutturazione edilizia perché l'appartamento non è stato ancora ultimato e, quindi, gli interventi, si inseriscono nel processo di costruzione dell'immobile, e hanno a oggetto l'inserimento di materiali particolari o accorgimenti costruttivi destinati ad assicurare una migliore funzionalità dell'alloggio. E dunque si può applicare l'Iva al 4 per cento.

Già con la circolare 219/2000, il Fisco aveva dato il via libera all'imposta scontata per chi ingrandisce la propria casa, costruita o in costruzione, e la rende più funzionale a condizione che l'appartamento sia l'abitazione principale del proprietario che ha commissionato i lavori e che non sia di lusso. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

■ www.agenziaentrate.gov.it

