Interventi Civita 23 settembre 2014 Consiglio Regionale Dibattito PL 75

CIVITA 1

PRESIDENTE. Procederei con l’articolo 1 e la discussione generale sull’articolo stesso.

Darei la parola all’assessore per l’eventuale illustrazione dell’articolo 1.

Ha chiesto di parlare l’assessore Civita. Ne ha facoltà.

CIVITA, *Assessore.* Nell’articolo 1 noi prevediamo tutte le modifiche al Piano casa, quindi prendiamo in esame **le proposte che ho illustrato nella relazione introduttiva e che puntano a favorire la rigenerazione urbana, eliminare la possibilità che le deroghe stravolgano la pianificazione urbanistica, realizzare nuovi servizi, nuove opere pubbliche e nuovi alloggi per l’*housing* sociale, favorire lo sviluppo dell’agricoltura, favorire la semplificazione, garantire tempi certi nelle procedure ed equità nella valutazione dei progetti, ridare un ruolo ai consigli ed alle giunte comunali.**

Questi sono i punti che ho voluto riassumere contenuti nella nostra proposta, in questo articolo che, appunto, per la sua importanza, è l’articolo generale che dà il taglio, la qualità, che esprime la qualità della nostra proposta.

Nel merito voglio soffermarmi su alcune questioni che ritengo, anche per la loro emblematicità, racchiudono la proposta del nostro Piano casa**. Noi, ad esempio, eliminiamo nell’attuale Piano della Giunta Polverini Ciocchetti, la possibilità del cambio di destinazione d’uso nei piani attuativi per le aree libere di un massimo di 10.000 metri quadra**ti. Come sapete nell’attuale Piano casa è prevista, votata dal vecchio Consiglio regionale, una premialità pari al 10 per cento dell’intero piano attuativo. Ad esempio a Roma ci sono piani attuativi che possono arrivare a 3 milioni di metri cubi. Quindi nel cambio di destinazione d’uso, da non residenziali a residenziali, oltre a questa possibilità ho attualmente una premialità pari al 10 per cento dell’intera volumetria: se il piano attuativo è di 1 milione di metri cubi, ho 100 mila metri cubi e così via. **E’ evidente che questa premialità estende il consumo di suolo e potrebbe, può stravolgere la pianificazione urbanistica, ecco noi questa premialità l’abbiamo azzerata, l’abbiamo cancellata del** tutto.

 (*Segue*, CIVITA). Il secondo punto è realizzare nuovi servizi, nuove opere pubbliche e nuovi alloggi in *housing* sociale. Le premialità riguardano solo gli edifici esistenti. Ho letto in alcuni comunicati stampa che qualcuno dice che il Lazio è l’unica Regione che premia anche case da costruire. Ecco, questa proposta di legge cancella tutto ciò.

Ricordavo, per esempio, **l’articolo 3-ter: anche se c’è già la licenza di costruzione, perché sono Piani attuativi, noi questa possibilità la cancelliamo. Non c’è nessuna possibilità di realizzare edifici se non già realizzati. È chiaro che le norme che mettiamo alla base del nostro Piano casa sono le norme che riguardano la rigenerazione urbana, cioè la demolizione e la ricostruzione, con premialità, cioè demoliamo un fabbricato e favoriamo la possibilità della ricostruzione con una premialità, perché non c’è un euro di finanziamento pubblico. In cambio, però, chiediamo, oltre che l’efficientamento energetico o l’applicazione delle norme antisismiche, che ci venga ridata una quota di *housing* sociale.**

La quota di *housing* sociale ci può esser data sia nell’ambito dell’intervento oppure con un aumento nelle case, affrontando il grande tema del patrimonio edilizio esistente. È previsto, però sarà motivo di discussione dato che ho visto che ci sono molti emendamenti e siamo disponibili a un confronto, come è ovvio... Ad esempio, **se l’*housing* viene dato fuori dai piani attuativi nelle case già realizzate in Commissione proponevamo il 20 per cento, cioè di aumentare del 10 per cento. So che ci sono alcuni emendamenti su cui possiamo ragionare per chiedere un ulteriore aumento delle case in *housing.***Per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione, ad esempio, **la quota di *housing* che viene richiesta, il 30 per cento, qualora venga realizzata al di fuori dell’ambito di intervento, si aumenta di un ulteriore 10 per cento**. In questo modo le Amministrazioni possono dotarsi in tempi relativamente brevi di una quota di alloggi già realizzati che non servono per risolvere il complesso dei problemi che sappiamo sono ben più ampi, ma che affrontano una parte del problema dell’emergenza abitativa, di quella fetta di persone che hanno problemi a trovare sul libero mercato, perché nonostante la crisi ancora costano troppo, case a canone calmierato.

Come sapete su questo ormai c’è anche una normativa nazionale di riferimento, a cui noi tra l’altro dovremo adeguarci anche con emendamenti all’attuale proposta di legge e credo che la questione dell’invenduto possa avere da parte delle Amministrazioni pubbliche un interesse, perché – ripeto – in tempi relativamente brevi potremmo dotarci di un pacchetto di case che possono aiutare a diminuire il problema ben più generale dell’emergenza abitativa.

**Infine, noi ridiamo un ruolo ai Consigli e alle Giunte comunali accettando però la sfida della semplificazione. Gli ridiamo un ruolo che pensiamo sia quello giusto.** Anche questo sarà elemento di confronto con il Consiglio per poter migliorare ulteriormente il testo uscito dopo il lavoro della Commissione.

Ultima questione. Ho finito, l’ho fatta fin troppo lunga. Proviamo a favorire lo sviluppo dell’agricoltura. Come sapete una serie di queste modifiche all’attuale Piano casa, contenute nell’attuale provvedimento di legge, non sono norme che scadono, sono norme che entrano in via ordinaria nel nostro ordinamento, che modificano le leggi attuali della nostra Regione. Questo serve per favorire lo sviluppo dell’agricoltura e delle imprese agricole del nostro territorio e possono anch’esse contribuire a superare la difficile situazione economica e sociale che viviamo. Grazie.

CIVITA,

Assessore.

Io non sono imbarazzato, perché noi, nel programma, se

lo leggete con attenzione, c’è scritto che noi

PAG 34

avremmo migliorato e cambiato il Piano casa,

in primo luogo affrontando il tema del

MiBAC e di mettere in campo iniziative per

non stravolgere la pianificazione paesistica

ed ambientale. Forse i colleghi del Cinque

stelle non si ricordano che noi siamo stati

impegnati per più di un mese qui in Aula, a

discutere di un provvedimento, credo, di

grande rilevanza. Non con norme transitorie,

infatti, ma con norme ordinarie, che quindi

cambiano le leggi che regolano stabilmente il

paesaggio, i parchi e l’urbanistica regionale,

abbiamo fatto un provvedimento che secondo

noi era giusto fare, perché in questo modo il

Piano casa, più che prefigurare interventi che

possono stravolgere i piani di assetto dei

parchi, possono stravolgere

la pianificazione

urbanistica e possono espandere le città

nell’agro. Invece di fare questo, cosa che era

possibile con l’attuale legge Polverini-

Ciocchetti, **noi abbiamo avuto indirizzare lo**

**sviluppo edilizio, perché a noi, le città e i**

**territori, così come sono fatti ora, non ci**

**piacciono, e vogliamo cambiarlo, quindi,**

**indirizzare lo sviluppo edilizio. Qui mi**

**associo a tutti i colleghi e a tutti i consiglieri**

**che hanno riguardato la grave crisi**

**economica del settore e come l’edilizia sia**

**una delle attività economiche e sociali più**

**importanti della nostra Regione**. Quindi noi

diamo fiducia agli interventi diretti e li

indirizziamo su una parte del grande tema

della rigenerazione.

Cari consiglieri, ma se ci sono dei

manufatti, degli scheletri, se ci sono delle

fabbriche in disuso, ormai, da anni, quelle

sono proprietà private. Noi non abbiamo le

risorse pubbliche per poter investire in quei

territori, quindi, **l’unico modo per poter**

**affrontare uno dei temi fondamentali della**

**rigenerazione del territorio è favorire con**

**procedure snelle, che derogano, in**

**particolare, dalle norme edilizie di favorire la**

**rigenerazione con delle premialità che**

**possono rendere convenienti gli interventi**

**diretti, gli investimenti privati su un proprio**

**patrimonio.** In cambio, che cosa noi

chiediamo? **Chiediamo tre cose**: in primo

luogo che le nuove abitazioni, che i nuovi

edifici rispettino l’efficientamento

energetico, che tengano conto delle nuove

norme antisismiche, e auspichiamo e diamo

questi poteri ai Comuni per quanto riguarda

la qualità architettonica,che anch’essa fa qualità urbana.

In secondo luogo, chiediamo

che una parte della premialità venga ridata

alla collettività come housing sociale. Ora,

nell’attuale Piano, se un imprenditore, grazie

al Piano casa, prende la licenza da costruire,

poi, quale strumento ha il Comune per

verificare se produce l’housing?

Nessuno.

Noi mettiamo in campo una serie di iniziative

per poter dare ai Comuni la possibilità di

controllare, anche dal punto di vista

dell’housing

, quello che le iniziative dirette possono produrre.

In terzo luogo, che è l’altro grande tema

legato alla rigenerazione, **se noi interveniamo**

**dentro i quartieri già costruiti con**

**demolizioni e ricostruzioni o con riuso e**

**rinnovo del patrimonio esistente, è evidente**

**che c’è un problema non sulle opere**

**primarie, ma sui servizi secondari**. È ovvio

che c’è un problema di reperimento degli

standard. Molto spesso gli standard come

vengono dati alle Amministrazioni comunali

Vengono dati dando piccoli pezzi di terreni

che, poi, rimangono incolti e lasciati al

degrado. Ecco, no. **Noi vincoliamo chi**

**monetizza le opere secondarie; queste opere**

**avranno il 50 per cento degli oneri di**

**costruzione in più e andranno su un preciso**

**fondo di bilancio dei Comuni e non potranno**

**essere utilizzati, come oggi accade in tutti i**

**Comuni del Lazio, e non solo del Lazio, per**

**pagare gli stipendi dei dipendenti, ma**

**potranno essere utilizzati unicamente per i**

**servizi, per realizzare gli standard in quel**

**comprensorio.**

Questo è il lavoro che abbiamo messo in

campo. Migliorabile, figuriamoci. Disponibili

a discutere in Consiglio, così come abbiamo

fatto anche in Commissione. Siamo

disponibili a discuterne con tutti, sia chiaro,

in particolare con chi ha a cuore – lo dico,

ovviamente, perché ho ascoltato con rispetto

gli argomenti del Presidente Storace – la

questione dell’housing e del mutuo sociale.

PAG 35

Noi siamo disponibili. Io detti questa

disponibilità accogliendo un emendamento,

non so se si ricorda, a luglio. Quindi, siamo

disponibili a entrare. Se questo è un ulteriore

strumento per affrontare questo grande

problema dell’emergenza abitativa, siamo

disponibili a ragionare nel merito.

Così come siamo disponibili a migliorare

misure che a noi pareva che migliorassero già

il Piano casa. Mi spiego meglio. **Il rischio**

**idrogeologico. Ci sono edifici legittimi e/o**

**legittimati che stanno in area a rischio**

**idrogeologico.** Ci vivono delle persone. **Qual**

**è lo strumento per demolire e ricostruire**

**queste abitazioni, per farle adeguare, previo**

**parere dell’autorità competente, al rischio**

**idrogeologico? Lo strumento, anche in questo**

**caso, che abbiamo utilizzato è la premialità.**

Ovviamente**, se te ne vai e vai fuori dall’area**

**a rischio idrogeologico è meglio**. Fatto sta

che nel progetto ci sono incentivi per

favorirti. **Se, invece, rimani e completi la tua**

**proprietà, bene, la tua proprietà la puoi**

**ristrutturare, puoi anche avere un piccolo**

**ampliamento, così come prevede la legge,**

**però a condizione che tutto il tuo stabile, in**

**base al parere dell’Autorità di bacino, venga**

**adeguato al rischio idrogeologico, cosa che**

**oggi, invece, non c’è**. A noi ci è parsa questa

una strada. Disponibili a ragionare se ce ne

sono altre.

Io non vado oltre, perché mi pare che

avremo modo concretamente di confrontarci.

Ho voluto ricordare questi punti contenuti in

questo articolo, perché mi paiono i più

significativi e per dire che noi abbiamo

provato a costruire, ascoltando tutti, in

autonomia, una proposta. Tutti abbiamo

ascoltato, però in autonomia e questo

ovviamente ha scontentato anche tutti. Lo

confermavano i colleghi, perché tutti non

hanno trovato il propriopensiero, perché

siamo consapevoli che il momento nel quale

soprattutto in questa materia proprio perché

le città non ci piacciono, bisogna mettere in

campo provvedimenti innovativi.

**In questa proposta di legge, migliorata dalla**

**Commissione, spero migliorata anche dalla**

**discussione in Consiglio, c’è una parte di**

**articoli che scadono al 2015, ma ci sono**

**molti altri articoli, e noi abbiamo lavorato**

**molto su questi articoli, della 38 o della 29 o**

**di altre leggi, che modificano in via ordinaria**

**le nostre leggi.**

Sulle norme temporanee sono sempre stato

dell’opinione che meno durano e meglio è

perché poi ci vogliono norme ordinarie, però

ho anche molta fiducia nelle due leggi che

abbiamo approvato, nella legge che abbiamo

approvato e in quest’altra che prima di Natale

approveremo con il contributo di tutto il

Consiglio, ed è evidente che visto che è una

proposta che è figlia anche di un lavoro fatto

dalla Commissione, dalla Giunta e da tutto il

Consiglio, penso che noi dobbiamo avere

fiducia. Noi abbiamo fiducia nelle nostre

proposte e quindi **io non mi scandalizzo,**

visto che arriviamo adesso a discuterne e tra

un po’ ad approvarla, **se c’è un’ulteriore**

**proroga che ci servirà per portare in**

**Consiglio o tutto il Testo Unico**, e poi il

Consiglio avrà la possibilità quindi di poter

ragionare, **o un articolato più semplice legato**

**al tema della rigenerazione**, quindi **una**

**proroga che ci consente di poi fare delle leggi**

**ordinarie che tengono anche conto di questa**

**esperienza, della nostra discussione e**

**dell’esperienza concreta del Piano** casa, così

come il Consiglio lo approverà. Grazie.

Parere Civita su emendamento abrogazione art. 1 pag 38

CIVITA,

Assessore. Il parere è contrario,

però mi serve per chiarire. Nella vecchia

legge, che prevedeva il 3-ter e prevedeva una

nuova costruzione molto ampia, perché il 3-

ter in cambio “area libera, massimo diecimila

metri quadrati, cambio di destinazione d’uso

10 per cento dell’intera volumetria del

Piano”. Nell’attuale testo non c’è scritto

“nuova costruzione”. Noi l’abbiamo voluto

aggiungere per specificare che si riferisce

solamente a questa fattispecie.

Io ho un’area libera dentro un piano

attuativo. Che cos’è un’area libera dentro un

piano attuativo? Un’area libera è quando io

ho il Piano regolatore approvato, il Piano

attuativo approvato, il progetto con la licenza

di abitazione approvata; quindi è un’area

libera nel senso che non hanno iniziato

materialmente i lavori, ma è un’area a tutti gli

effetti già trasformata. Noi abbiamo voluto

aggiungere... Pensate che prima nella vecchia

legge non c’era e si prevedeva l’aggiunta del

10 per cento dell’intera volumetria del Piano.

**I piani attuativi a Roma possono essere anche**

**di 3 milioni, 3,5 milioni di metri cubi, quindi**

**c’era una premialità di 350.000 metri cubi,**

**per chiarire che si tratta di questo aspetto.**

Ricordo che in questa proposta di legge che

stiamo esaminando viene cancellata tutta la

premialità.

Per questo motivo il parere è contrario

Replica Civita 2

CIVITA,

Assessore.

P**rima ho spiegato come nel vecchio Piano casa c’era il consumo di suolo, mentre in questo non c’è.** Adesso, però, do anche una risposta tecnica. **Nel DPR n. 380 del 2001, che sarebbe il testo unico in materia di edilizia, per interventi di nuova costruzione s’intendono – li leggo –: la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero, l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla lettera; gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzati da soggetti diversi dal Comune; la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente; l’installazione di torri e tralicci: questa è nuova costruzione, quindi, è improprio dire che le parole “nuova costruzione” significhino consumo di suolo**.

Come ho spiegato prima, noi non andiamo né nei parchi, né nelle aree vincolate, né nell’agro; andiamo lì dove i piani regolatori e i piani attuativi, addirittura prevedono l’approvazione del Piano attuativo, addirittura la licenza di costruire. Le nuove costruzioni, del DPR n. 380 del 2001 significano quello. Per questo, sia per ragioni politiche, come ho detto prima, e invito il consigliere De Paolis a ragionare, e anche visto cosa s’intende per nuove costruzioni, non c’entra nulla il consumo di suolo.

Consumo di suolo è quando si dà una premialità, mi scusi Presidente, è quando si danno 100.000, 200.000, 300.000 metri cubi fuori da quello che un Consiglio comunale ha approvato: questo è consumo di suolo. Non quando un’area libera è libera dal punto di vista tecnico, ma addirittura non c’è solo il Piano regolatore, non c’è solo un piano attuativo, ma c’è una licenza da costruzione.

Inoltre, ripeto, tecnicamente il DPR n. 380/2011, il Testo Unico in materia edilizia, così definisce le nuove costruzioni. Per questo, il parere è contrario.

PAG 42

CIVITA, Assessore.

Siccome si fa riferimento alla norma nazionale che chiarisce ogni dubbio **io sono per accogliere la proposta del Presidente Storace e per formulare**... Ovviamente sono contro l’abrogazione. **Sono invece per riformulare e aggiungere “interventi di nuova costruzione così come disciplinati dal Testo Unico sull’edilizia, dall’articolo...”.**

(Interruzione del consigliere Simeone: “Che cosa aggiunge?”)

Che cosa aggiunge? Aggiunge il fatto che noi descriviamo quello che esattamente la legge prevede. Prevede che cosa la legge? Prevede la realizzazione di opere fognarie, prevede quello che ho prima descritto.

(Interruzione del consigliere Simeone)

Non da ampliare.

(Interruzione del consigliere Simeone: “Lo prevede comunque”)

Non ho capito, scusi.

(Interruzione del consigliere Simeone: “La legge lo prevede comunque questo intervento”)

La finalità è descrivere nella nostra legge, in quella che approviamo, esattamente gli interventi che poi verranno realizzati. Siccome gli interventi sono sia interventi... Come dice il DPR questo è un elemento di chiarezza anche nei confronti dell’attività degli uffici, perché gli interventi come ho letto prima del DPR, di nuova realizzazione, sono anche gli interventi di ampliamento, sono anche gli interventi nelle aree libere dei piani attuativi, sono anche addirittura gli interventi legati alle opere primarie e secondarie fatte a scomputo.

Conviene che quando scriviamo le leggi facciamo i riferimenti giusti. Il Testo Unico sull’edilizia... **V e l’ho letto l’articolo in questione. Giustamente il Presidente Storace ci diceva di legarlo a quest’articolo. Io sono per accoglierlo, quindi sono per fare un’aggiunta...**

(Interruzione di un consigliere)

Benissimo, sono per aggiungere. Va bene?