

LINKontro

DOSSIER

PIÙ CEMENTO PER TUTTI

**il nuovo "Piano Casa":
dalla Giunta Polverini una legge per il Lazio e
per Roma
Capitali..... del cemento!**



La Giunta Polverini ha predisposto e portato all'esame del Consiglio regionale una proposta di legge di modifica della Legge regionale 21/2009, il cosiddetto "Piano Casa", frutto della concertazione tra le Regioni e il Governo Berlusconi.

La Legge 21/2009 approvata dalla Regione Lazio è sicuramente una delle più rigorose, cercando, come afferma in un suo documento l'Istituto Nazionale di Urbanistica, sezione Lazio, di "ricostituire le possibilità derogatorie offerte dall'accordo Stato-regioni del 30 aprile 2009 all'interno del governo consapevole degli effetti territoriali da parte dei comuni, attraverso le proprie competenze urbanistiche e di governo di trasformazioni del territorio." Pertanto limita sicuramente le possibilità di trasformazioni dirette e prescrive che queste avvengano nel rispetto di una serie di misure, in mancanza delle quali i benefici del singolo potrebbero trasformarsi in danneggiamenti per la collettività. Nel contempo prevede una serie di importanti misure per la riqualificazione del territorio e, soprattutto, un vero piano casa per l'edilizia sociale, pensato senza intaccare le aree agricole e garantendo la qualità dei servizi.

E' chiaro che si tratta di interventi che richiedono tempi lunghi di realizzazione, più lunghi dei 12 mesi trascorsi tra l'approvazione della legge regionale sul piano casa - nell'agosto 2009 - e la presentazione della proposta di radicale modifica della stessa, basata sul presupposto dell'inefficacia della legge vigente.

Oltretutto sempre l'INU, che ha potuto osservare i diversi piani casa elaborati dalle regioni, constata come "il varo di misure straordinarie per il sostegno alla crisi economica è stato un flop in tutte le Regioni, anche in quelle in cui la legge regionale varata contiene disposizioni più ampie rispetto a quelle della Regione Lazio". Pensare quindi di dare il via ad una deregolazione senza precedenti per rilanciare l'economia è senza senso. Se questo piano venisse colto al volo da tutti i soggetti che ne possono usufruire (e con questo nuovo testo sono veramente quasi tutti) finirebbe non solo con il provocare uno sconquasso del territorio ma potrebbe altresì generare, per l'enorme quantità di nuove edificazioni che verrebbero messe sul mercato in tempi brevi e ben oltre le reali esigenze, un vero e proprio crack immobiliare, molto simile a quello che negli Stati Uniti ha portato all'avvio della crisi.

Ciò che è sicuro è che i danni al territorio e alla vivibilità delle città sarebbero incommensurabili.

Abbiamo analizzato il testo e provato a verificare gli scenari di una sua applicazione: ne esce un quadro desolante, aree protette e aree agricole pesantemente trasformate, città che crescono considerevolmente senza dover garantire un solo metro quadro di verde o servizi, potendo semplicemente monetizzarli (oltretutto recentemente la Corte dei Conti ha stabilito che è legittimo da parte dei Comuni utilizzare per la propria spesa corrente questi fondi che, dunque, non saranno utilizzati per creare servizi ma per chiudere i buchi dei bilanci) ed, anzi, grazie alle deroghe introdotte, le stesse aree vincolate a verde e a servizi diventano trasformabili non appena i relativi vincoli siano decaduti.

Ne esce una regione che rischia di crescere di 80 milioni di metri cubi, 40 solo a Roma, tutti non pianificati, ben oltre i Piani regolatori (il Piano di Roma prevedeva nei prossimi anni ... in totale 60 milioni di mc per chiudere l'edificazione a

Roma, dunque un nuovo piano regolatore senza regole), senza servizi ma, anzi, intaccando le aree a servizi e pregiate. Si potrebbero perdere oltre 1.500 ettari nei 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 10 mq/abitante, dunque una città senza scuole, verde pubblico, parcheggi. Una città brutta, dove potranno essere demoliti senza alcun controllo edifici nei quartieri di Garbatella, Testaccio, Prati e molti altri, una città che alla fine avrà molto cemento, molto più del necessario e nessuna qualità.

A tutto questo non abbiamo sommato alcune delle scelte che sta effettuando il comune di Roma: 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 che finiranno per incidere anch'esse sui pesi urbanistici e sulle aree a standard.

Una proposta illegittima sotto molti punti di vista, che salvaguarda il diritto di chi ha un terreno o un immobile a trasformarlo e, magari, a specularci sopra, senza garantire il diritto ad una città vivibile a tutti gli altri.

Per onestà va aggiunto che la proposta di legge, così aggressiva per il territorio, prevede anche qualche piccola riduzione: riguarda l'edilizia residenziale pubblica, che ne esce fortemente ridimensionata. Questo nuovo "Piano Casa" si ricorda di tutti, dei centri sportivi e degli alberghi, dei centri commerciali e degli uffici, ma non dell'edilizia pubblica.

1) L'ecosistema lascia il posto al cementosistema: fine della tutela delle aree Agricole e Protette (Artt. 1-2)

Anche le aree agricole divengono, in base alla proposta di legge, oggetto degli interventi in deroga ai Piani regolatori. Nell'articolo 1 della proposta, che definisce l'ambito di applicazione della legge (e conseguentemente anche negli altri articoli), viene eliminato il riferimento alla "salvaguardia delle zone agricole", presente invece nella L.R. 21/2009; ne segue che tutte le deroghe dalla stessa introdotte, a parte alcune eccezioni, sono applicabili anche alle zone agricole, compresi gli "edifici rurali con caratteri storico tipologici tradizionali... realizzati in epoca anteriore al 1930" che nella L.R. 21/2009 (art. 2, comma 1, lettera b) sono invece salvaguardati e che diverrebbero, invece, suscettibili di interventi di modifica.

A differenza della norma vigente, che permette 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 35% della volumetria iniziale (si veda capitolo "Il miracolo sismico"), e non solo in aderenza alla vecchia costruzione ma anche in sopraelevazione, modificando radicalmente il paesaggio delle campagne della regione.

Non solo. Mentre attualmente l'agro è sottratto alle nuove edificazioni, la proposta di legge, eliminandone l'esclusione, di fatto candida le aree agricole ad ospitare sia gli interventi di riqualificazione urbana ed ambientale che i nuovi interventi per "l'edilizia sociale" (si vedano i capitoli "Prendi 2 e paghi 0" e "Cemento romano"), con il risultato di sottrarre alla coltivazione altre centinaia di ettari, dove potranno tuttavia spuntare nuovi edifici.



La campagna romana prima e dopo il nuovo piano

Le norme, e dunque 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 sono 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, gli effetti rischiano di essere ancora più devastanti. Legambiente Lazio si è presa la briga di verificare quanta parte dei parchi e delle aree protette della regione Lazio rientra nelle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto vigenti o nelle zone B individuate dalle leggi istitutive dei parchi stessi: ha constatato che ben 1.559 ettari perderebbero la loro tutela e diverrebbero trasformabili.

Va precisato che, a differenza delle zone agricole dove alcuni tipi di intervento sono esclusi, come la demolizione e ricostruzione, 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 è anche possibile utilizzare le aree libere per ricollocare cubature o realizzare nuovi interventi (si vedano i capitoli "Prendi 2 e paghi 0" e "Cemento romano").

Avendo ricompreso anche una parte delle aree protette nell'ambito di applicazione della proposta di legge, certo non si poteva lasciare fuori le fasce di rispetto dei territori costieri, dei laghi, dei fiumi e dei corsi d'acqua (art. 2) nelle quali solo nel caso di esistenza di un apposito vincolo dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'amministrazione preposta alla tutela dello stesso, incentivando presenze di costruzioni chiaramente incompatibili, salvo poi domandarsi dopo ogni disastro ambientale per esondazioni o altro evento sul perché del suo verificarsi.

Nelle aree con vincolo paesaggistico (sempre art. 2), inoltre, si può ignorare la conformità con il piano territoriale paesaggistico regionale, rinviando alle amministrazioni preposte alla relativa tutela l'ammissibilità degli interventi in base ad una generica compatibilità con il PTPR. 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, finché, alla prima esondazione, sarà tutta la comunità a pagare per risarcire i danni o per creare faraonici sbarramenti a salvaguardia di ciò che li non doveva stare.

2) Attico, superattico o grattacielo in centro: la città storica si può demolire! (Art.2)

La proposta di legge non risparmia, inserendole tra le aree trasformabili, neanche i tessuti storici urbani posti subito fuori dei centri storici. Infatti dall'applicazione delle deroghe consentite dalla proposta di legge 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".

Il Comune di Roma, ad esempio, nel suo Piano Regolatore Generale individua come "città storica" anche quartieri esterni alle Mura Aureliane, ma di elevata qualità urbana ed architettonica: si pensi a Prati, San Saba, Testaccio, Garbatella, Monteverde, Città Giardino a Montesacro, Piazza Bologna, Piazza Vittorio, alcune zone a villini di inizio novecento, parti di Ostia, l'EUR e altre zone di pregio; tutte aree dove si potranno, appunto in deroga al PRG, realizzare attici e superattici o chiudere balconi e terrazzi o realizzare altre superfetazioni.



Gli ampliamenti, in zone come Garbatella, classificata sismicamente come zona 2b, potranno arrivare sino al 35% del volume iniziale; mentre attraverso la demolizione di villini o edifici otto-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, come Prati o Testaccio, qualche bel grattacielo (si veda capitolo "la moltiplicazione delle cubature").

L'invivibilità che comporterà questa densificazione in zone con densità già molto elevata e servizi pubblici bassi (i quartieri semi centrali posseggono già 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 questi 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 nel comune di 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 proposta di legge, 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 economicamente molto più remunerativo l'intervento nei quartieri semi centrali.



La Garbatella prima e dopo il piano

3) Una città agli arresti domiciliari: palazzi anche al posto di parchi e scuole (Art.2 e seguenti)

La proposta di legge non risparmia neanche le aree destinate dai comuni a servizi pubblici, riproponendo meccanismi che in passato hanno già avuto effetti devastanti.

Basti ricordare, ad esempio, quanto avvenuto nel 1992 nel Comune di Roma in occasione della decadenza dei vincoli urbanistici sulle aree destinate a verde e a servizi, quando, prima che l'amministrazione comunale ponesse i necessari rimedi, una serie di costruttori aveva fatto ricorso alla Regione Lazio chiedendo e ottenendo per quelle aree le concessioni edilizie. Così, in aree che dovevano garantire ai cittadini quelle dotazioni minime di verde e servizi previsti dal D.M. 1444 del 1968, sorsero edifici produttivi che poi, grazie al condono edilizio, sono divenuti residenziali, con pesanti ripercussioni in quei territori. Proprio a seguito di questi avvenimenti sono state approvate leggi statali e regionali a tutela delle aree caratterizzate da un vincolo urbanistico poi decaduto (le c.d. aree bianche) tutela che ora, con questa proposta di legge, verrebbe meno.

Sempre all'articolo 2, infatti, viene introdotta una norma che rende possibile utilizzare tutte le deroghe previste dalla proposta di legge anche nelle aree destinate a servizi i cui relativi vincoli urbanistici siano decaduti, con l'effetto di consentire trasformazioni in quelle stesse aree che gli strumenti urbanistici avevano destinato a standard.

Considerato che i vincoli urbanistici sulle aree individuate dai piani regolatori si considerano decaduti, se le aree non sono state nel frattempo espropriate, dopo 5 anni e che, tuttavia, quelle stesse aree, strategiche per i tessuti urbani, non divengono, in base all'attuale legislazione, automaticamente edificabili, per effetto di questa nuova disposizione regionale, tali aree acquistano invece immediatamente una loro trasformabilità e diventano utilizzabili anche per ospitare interventi consistenti.

Da qui alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande di realizzazione degli interventi edilizi, fissata dalla proposta di legge al 31 dicembre 2013, quasi tutti i comuni del Lazio si troveranno momentaneamente con aree destinate a standard urbanistici i cui relativi vincoli saranno decaduti: sarà quello il momento giusto per presentare la domanda e rendere trasformabile un'area che non lo era. Emblematico è il caso di Roma, dove il Piano regolatore è stato approvato definitivamente nel 2008 ed ha acquistato piena validità dalla data di pubblicazione, avvenuta nel marzo 2008. Ne segue che dal marzo 2013 su tutte le aree vincolate e non ancora espropriate (che sono la maggioranza delle aree destinate a servizi e a verde pubblico nel comune di Roma) nonché sugli edifici ivi presenti potranno essere utilizzati tutti gli strumenti e le deroghe previste dalla proposta di legge, visto che, non casualmente, il termine per la presentazione delle domande per la realizzazione degli interventi edilizi è stato spostato al 31 dicembre 2013, giusto in tempo per dare il colpo definitivo alla città di Roma, così come al resto dei comuni del Lazio.

Non solo, quindi, questa proposta di legge prevede un aumento enorme delle cubature e dei pesi urbanistici nella città, senza più l'obbligo tassativo di reperire gli standard urbanistici, che possono essere semplicemente monetizzati, ma

consente che gran parte degli stessi standard urbanistici già previsti dai piani regolatori, che risultano del tutto sottodimensionati, divengano anch'essi trasformabili, con il risultato di una città senza più servizi e del tutto fuorilegge rispetto alla stessa normativa nazionale.

Dunque, negli edifici esistenti nelle aree destinate a servizi e a verde pubblico sarà possibile intervenire, nel momento del decadimento del vincolo di esproprio, con ampliamenti (compresi i premi in caso di adeguamento sismico), con demolizioni e ricostruzioni ed anche con demolizione e ricostruzione con incremento del 30% e cambio di destinazione d'uso. Infine: i comuni potranno utilizzare in variante al PRG queste aree per programmi integrati o interventi per l'edilizia sociale.

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 2 anni non ha praticamente avviato alcun esproprio di aree da destinare a verde pubblico, e che, a fronte della possibilità di trasformare immediatamente la propria area, alcuni proprietari di aree vincolate a servizi per le quali è attualmente prevista la cessione volontaria decideranno, visti gli incentivi edilizi, di trasformarla, si possono stimare in oltre 2.000 gli ettari di aree destinati a servizi che, nel solo comune di Roma, grazie a questa norma, potranno essere vantaggiosamente (per i proprietari) trasformati.

E' il caso, per fare solo un esempio, dell'area dell'ex Snia Viscosa al Pigneto, al centro negli anni '90 proprio dello scandalo delle aree bianche, caratterizzata da diversi edifici dismessi, oggi destinati a servizi pubblici e a parco pubblico: grazie a questa norma potrà essere trasformata in un nuovo quartiere residenziale (si veda il capitolo "la moltiplicazione delle case").

Mentre le aree destinate a standard potrebbero diventare altro, quelle che per legge debbono essere fornite per poter trasformare l'esistente con questa proposta di legge non verranno mai garantite. A dire il vero la normativa statale 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. Tutto questo non viene rispettato minimamente. 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 della città.

Sempre riferendoci a Roma: oggi, a fronte di uno standard minimo previsto per legge di 18 mq per abitante, nel VI Municipio ne abbiamo appena 4,2 mq/abitante; nel IX 3,4 mq/abitante; nel XVII 4,5 mq/abitante. Tutti quartieri dove sarà possibile effettuare trasformazioni in deroga, come prevede la proposta di legge, 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 cemento. Gli abitanti di Roma e del Lazio si troveranno di fatto reclusi nella loro stessa casa, forse un po' più grande ma in una città molto più brutta.



Palazzi invece del verde pubblico con il nuovo piano

4) La moltiplicazione del cemento e dei residenti: gli ampliamenti (Art.3)

La proposta di legge estende di fatto a tutti gli edifici, con rare eccezioni, la possibilità di ampliare la propria cubatura, una possibilità che, se colta in modo massiccio, avrà ripercussioni gravissime sui tessuti urbani.

Mentre la legge regionale vigente limita gli ampliamenti agli edifici residenziali sotto i 1.000 metri cubi (e dunque ai piccoli edifici con una superficie complessiva inferiore ai 330 mq), la proposta di modifica mantiene il tetto della cubatura massima realizzabile ma toglie qualsiasi limite alla dimensione dell'edificio; inoltre, permette di effettuare l'ampliamento, a differenza di quanto attualmente consentito, anche in sopraelevazione o in aderenza in qualsiasi altezza.

Ne deriva che, 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 alcun obbligo di garantire gli standard urbanistici, e dando il via ad infinite controversie di vicinato, come si può immaginare, visto che il "diritto" di realizzare un piano in più non farà certo piacere a chi di fronte vedrà diminuire la propria visuale e luminosità.

Inoltre, nel caso di più unità edilizie la cubatura da realizzare spetta in modo proporzionale ai diversi soggetti, ognuno dei quali potrà decidere se cedere la propria cubatura a uno o più condomini o usufruire dell'aumento proporzionale della stessa, con effetti facilmente prevedibili anche sull'estetica della città. Per arginare questo problema, la proposta di legge richiede la presentazione di un "progetto unitario" sul quale nessuno potrà però obiettare, visto che l'ampliamento può avvenire presentando una Dia o altri strumenti ancora più leggeri e, considerato che in nessun caso si potrà entrare nel merito della qualità dell'intervento sull'edificio, tutto è lasciato al buono o cattivo gusto del condominio.

Avremo così che palazzine, che hanno oggi una loro unitarietà architettonica, in base alle singole quote condominiali e alla compra-vendita del bonus edificatorio, avranno in una stessa facciata balconi e terrazzi chiusi totalmente, altri chiusi parzialmente, altri ancora lasciati aperti, in un caos che potrà coinvolgere, come visto, anche edifici di pregio.

Ma una proposta di legge sulla casa, che non contiene nessuna vera norma a favore del diritto all'abitare, non poteva tralasciare il "non residenziale". Se con la legge vigente è consentito, esclusivamente per le attività artigianali e di vicinato con superficie inferiore ai 1000 mq, un ampliamento del 10%, fino ad un limite massimo di 100 mq e, comunque, a condizione di mantenere queste destinazioni d'uso per 10 anni e obbligando ad interventi di miglioramento ambientale, la nuova proposta di legge raddoppia tutti gli indici, passando al 20% con un limite massimo di 200 mq per singolo edificio, per qualsiasi dimensione dell'edificio, e lo estende in modo indefinito a tutto il non residenziale, non ponendo alcun limite ai cambi di destinazione e non richiedendo alcun miglioramento ambientale. La piccola attività artigianale potrà dunque essere chiusa e realizzare un edificio più ampio con altre funzioni.

Inoltre anche qui il non aver posto alcun limite significa che tutti, ma proprio tutti, potranno usufruire di questi incrementi: supermercati, centri commerciali, uffici, capannoni industriali... tutti potranno avere il loro bell'aumento, poi, se la struttura è caratterizzata da più edifici, ogni edificio potrà avere il suo bell'aumento. Di quanto crescerà la struttura commerciale di Castel Romano o degli altri nuclei non residenziali? La norma, 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 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 (per un totale di oltre 1100 mc).

E se anche l'aumento del 20% ancora non bastasse, ecco inserito un nuovo comma che permette di andare in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali nella realizzazione delle pertinenze che non vengono calcolate come volumi. Di cosa si tratti e perché questa norma, è facile da svelare: sono considerate pertinenze, e dunque non calcolati come volumi, ad esempio, le cantine seminterrate o le soffitte, i lavatoi, i volumi tecnici, i box etc... Negli anni si è verificato un abuso 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. In un ironico "Manuale del Giovane speculatore edilizio", presentato negli anni '90 dall'associazione culturale Casale Podere Rosa, 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, seminterrata, si realizzava una "cantina" di 40 mq, 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 (3 famiglie dove doveva esservene 1) con le inevitabili conseguenze su servizi, vivibilità etc., il Comune di Roma nel Piano regolatore ha raccolto proprio un'osservazione delle associazioni in questo senso ed ha normato la cosa ponendo dei vincoli dimensionali. Ai "giovani speculatori romani" la cosa non è evidentemente piaciuta e ora sperano nell'intervento della Regione per rimettere in ordine le cose e speculare più liberamente.

Quali effetti potrà causare non solo esteticamente 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 da calcolare: 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 della proposta di legge avremo, senza calcolare i volumi aggiuntivi delle pertinenze:

- residenziale: $150.000 \times 200 \text{ mc} = 30.000.000 \text{ mc}$ (trentamiloni di metri cubi)
- non residenziale: $65.000 \times 900 \text{ mc} = 54.000.000 \text{ mc}$ (cinquantaquattromilioni di metri cubi)

Il totale, del tutto teorico, fa oltre 84 milioni di nuovi metri cubi e se pensiamo che il nuovo Piano Regolatore di Roma ha previsto come ampliamenti per i prossimi anni (in parte già realizzati) 64 milioni di metri cubi per nuove edificazioni, è chiaro l'effetto devastante di questo nuovo piano e questo applicando in modo diffuso la soluzione meno impegnativa, quella dell'ampliamento, visto che gli altri incentivi che vedremo in seguito avranno effetti ancora più devastanti.

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 33% la cubatura realisticamente realizzabile, ci troveremo 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 questo è un optional, non avranno, né loro né chi già risiede nella città, alcunché.

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 100 milioni di non residenziale; anche in questo caso, riducendo ad un terzo i valori, le cifre, 23 milioni di residenziale e 30 milioni di non residenziale, parlano da sole, senza considerare inoltre l'effetto della "liberalizzazione" di cantine e soffitte.



Questa sarà la nuova immagine di Roma

5) La moltiplicazione del cemento. Il miracolo sismico: gli adeguamenti sismici (Art.3 bis)

Anche l'adeguamento sismico diviene elemento in grado di far lievitare le cubature, anche se le cubature possono crescere anche senza un vero e proprio adeguamento.

Infatti la proposta di legge prevede l'eliminazione dell'obbligo dell'adeguamento sismico in caso di ampliamento dell'intero edificio posto in zone classificate a rischio sismico, obbligo previsto invece nella L.R. 21/2009, nella quale, oltretutto, non si consente neanche di poter sopraelevare l'edificio. Nella proposta di legge è invece consentito crescere di uno o più piani e la parte preesistente deve semplicemente essere migliorata; dunque la nuova sopraelevazione sarà antisismica ma poggerà su un edificio appena migliorato. Questo mentre si continua a parlare di sicurezza e mentre sono ancora visibili le macerie dell'Aquila, che hanno fatto ridere e brindare qualche avvoltoio.

Se poi proprio si è testardi e si vuole adeguare l'edificio, ecco dei super incentivi per tutti, il 35% di ampliamento, anche per il non residenziale, e, senza alcun limite massimo di superficie (mentre nella legge attuale che permette il 35% solo sul residenziale il limite massimo di incremento è fissato in 110 mq), lo si estende non solo alle zone a maggiore rischio sismico (la 1 e 2a) ma anche a quelle di rischio inferiore (2b) e, con minor premio di cubatura, il 25%, ma sempre senza alcun limite massimo, in tutto il territorio della regione (zone 3a e 3b).

Questo significa che in una gran parte del territorio regionale e dello stesso comune di Roma, e precisamente nei municipi della parte est - il V°, VI°, VII°, VIII°, IX°, X, XI°, XII° - classificati in base alla D.G.R. 387/2009 zona 2b, sarà possibile, adeguando gli edifici alle norme sismiche, ampliarli del 35%, senza un limite all'incremento complessivo realizzabile.

Dunque gli enormi capannoni della Tiburtina, compresi gli edifici trasformati abusivamente in edifici terziari, come ad esempio la ex Romanazzi, potranno aumentare di un terzo la loro cubatura; gli edifici a torre di Colle Aniene già di 12 piani potranno arrivare a 16 piani; lo stesso per i palazzoni della Prenestina, Cinecittà e Tuscolana, Torre Maura e la parte non pubblica di Tor Bella Monaca, Laurentino, Spinaceto, Pigneto, Centocelle, Quarticciolo, tutti quartieri già poveri di servizi pubblici che vedranno aumentare vertiginosamente la loro popolazione senza alcuna possibilità di dare una risposta ai servizi pubblici. Una città di grattacieli fatti di sovrapposizioni costituirà il nuovo skyline romano.

Per calcolare le potenzialità di questo articolo basti pensare che, escludendo il centro storico, nel solo comune di Roma la cubatura esistente è superiore ai 700 milioni di mc, di cui il 50% si trova in zona 2b, il restante in zona 3, rispettivamente incrementabili del 35% e del 25% (in media 30%); dunque, del tutto teoricamente, considerato che non esiste alcun tetto di cubatura al singolo intervento, se tutti i cittadini di Roma decidessero di adeguare sismicamente il loro edificio al fine di ampliarlo, avremmo un incremento di 210 milioni di mc.

Un valore chiaramente tutto teorico ma che non può essere ignorato. Se questa norma venisse utilizzata anche solo per l'1% del patrimonio edilizio, potrebbe

generare un incremento di cubatura pari a 2 milioni di mc per Roma, 4 milioni nel Lazio.

6) La moltiplicazione delle case: i cambi di destinazione (Art.3 ter)

La proposta di legge dà la possibilità di ampliare e modificare la destinazione d'uso in residenziale, in deroga al piano regolatore, anche attraverso la demolizione e ricostruzione e fino al 30% del volume o della superficie esistente, gli immobili non residenziali con superficie utile lorda sino a 20.000 metri quadri, dismessi o non ultimati alla data del 30 settembre 2010, con esclusione di quelli ricadenti nelle sole zone omogenee D (aree industriali) ed E (aree agricole).

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 venti anni ma con possibilità di riscatto al decimo anno. Visto che non saranno i comuni a decidere a chi e come affittare ma gli stessi proprietari, è chiaro che proporranno l'affitto con riscatto al decimo anno, ossia una vendita posticipata. L'obbligo della 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 20.000 mq, che diventeranno oltre 26.000 con l'ampliamento, per ogni intervento realizzato su ciascun edificio si avrebbe un incremento della popolazione di 1.000 abitanti (considerando che lo standard è di un abitante ogni 80 mc, dunque ogni 26 mq): alcune migliaia di abitanti in più, in ogni quartiere, senza alcun incremento dei servizi.

Oltretutto questi interventi sono consentiti anche nelle aree a standard i cui vincoli siano decaduti: anche qui non solo non avremo nuovi standard urbanistici ma le stesse aree originariamente destinate a standard rappresenteranno non più la risposta ai bisogni dei cittadini ma un ulteriore aggravio per gli stessi. Un esempio per tutti, l'area dell'ex Snia Viscosa sulla via Prenestina, già in passato al centro di tentativi di speculazione edilizia, costituita da diversi edifici, molti sotto i 20.000 mq, compreso l'edificio -non completato- realizzato modificando le mappe del piano regolatore. Visto che tra due anni i vincoli decadranno, al posto del parco, dei servizi di quartiere e dell'università, ci potremmo ritrovare con nuovi 5.000 abitanti, quasi gli stessi di un quartiere come Corviale, in un tessuto urbano già privo di aree per servizi. Lo stesso potrà avvenire nelle zone di Portonaccio, San Lorenzo ed in altri quartieri dove ci sono edifici non residenziali degradati. Ma anche in molti quartieri residenziali, anche di nuova realizzazione, dove la parte non residenziale (prevista per evitare che sorgessero dei "quartieri dormitorio") è rimasta inutilizzata, si potrà assistere alla loro trasformazione, all'aumento degli abitanti e alla perdita di ogni multifunzionalità.

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 un plusvalore nettamente superiore a quello che può dare 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, senza alcun servizio, che divengono oltre 50.000 abitanti se calcolati come insediabili in edifici dismessi su tutto il territorio regionale.

7) La moltiplicazione delle cubature: la demolizione e ricostruzione e il recupero (Artt. 4 e 5)

La proposta di legge estende la possibilità di demolizione e ricostruzione, con incremento del 35%, anche ad edifici non residenziali, ponendo un limite massimo di 350 mq di aumento nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal piano regolatore. Inoltre per edifici residenziali superiori a 500 mq e in stato di degrado (ma difficilmente si decide di abbattere un edificio in buone condizioni) l'incremento arriva al 60% senza alcun limite.

Ma anche qui la vera novità è nella monetizzazione degli oneri. Infatti la precedente norma, ponendo come condizione per effettuare l'intervento l'esistenza delle opere di urbanizzazione e l'obbligo di reperire i nuovi standard per l'ampliamento, limitava automaticamente l'entità di questo tipo di interventi e in ogni caso ne garantiva una sostenibilità urbana, assicurando in quel territorio gli standard previsti per legge. Ora invece, monetizzandoli, non vi è alcun limite e non vengono garantiti servizi né ai vecchi né ai nuovi residenti. L'incremento del 60% è infatti un incremento consistente ed è facile immaginare che in alcuni quartieri semi centrali di Roma come San Lorenzo, il Pigneto, l'Esquilino, ma anche Centocelle, Alessandrino, Collatino, non mancherà chi vorrà utilizzare questa norma, con effetti molto pesanti. In fondo 500 mq non è una superficie enorme, una palazzina di 3 - 4 piani, dunque una tipologia edilizia estremamente estesa su tutto il territorio regionale.

Inoltre, non essendo fissato alcun limite massimo di cubatura, l'intervento può riguardare complessi edilizi anche molto grandi, con trasformazioni di rilevanza urbanistica che, invece, si risolvono con una semplice permesso di costruire. Edifici come il residence Bastoggi, ma anche più grandi, potrebbero decidere di utilizzare questa norma, aumentando in modo considerevole il peso urbanistico in quei territori. L'unica difficoltà al ricorso generalizzato a questa norma può essere costituita, soprattutto nel caso delle palazzine, dalla suddivisione della proprietà; per questo abbiamo stimato a Roma in 3,5 milioni di metri cubi (0,5 del totale) gli edifici che potranno avvalersene, con un incremento di oltre 2 milioni di metri cubi, che salgono a circa 3 nell'intera regione Lazio.

Sono poi confermati, ampliandoli, gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Anche in questo caso si possono recuperare volumi accessori o pertinenziali di qualsiasi edificio residenziale (senza alcun limite di cubatura), entro il limite complessivo di 200 mc, limite che può essere anche più esteso nelle aree agricole, dove anche chi non è agricoltore potrà ampliare fino al 50% la precedente volumetria residenziale e, sempre del 50% e senza alcun limite complessivo, possono essere trasformati a destinazione sportiva i volumi accessori e pertinenziali di manufatti già destinati a servizi per l'attività sportiva. Dunque anche gli impianti sportivi entrano a pieno titolo tra i beneficiari della legge sulla casa, anzi per loro il premio è maggiore che per gli altri, potendo arrivare fino al 50% e senza alcun limite massimo; probabilmente, gli stessi centri sportivi già premiati per i mondiali di nuoto utilizzeranno anche quest'ulteriore premio per incrementare ciò che già hanno realizzato in deroga.

Inutile sottolineare che anche negli interventi di recupero, sia per il residenziale che per il non residenziale, gli standard, ancora una volta "optional", possono essere monetizzati.

8) Prendi 2 e paghi 0: programmi integrati di riqualificazione urbana ambientale (Art.7)

La proposta di legge raccoglie in un solo intervento gli articoli 7 e 8 della 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 50% del preesistente, sono non solo quelle esistenti ma anche quelle "previste dalla pianificazione comunale, in caso di vincoli sopravvenuti a seguito dell'adozione del PTPR", 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 100%, con un incremento urbanistico che rischia di essere fatale in alcuni comuni marini;
3. le aree dove ricollocare le cubature sono individuate dalla legge vigente principalmente nelle zone B, con esclusione in ogni caso delle aree agricole; queste ultime, invece, diventano ora il possibile luogo di ricollocazione delle cubature, 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 anche incrementata.

Non solo: visto che tra le aree trasformabili vi sono, in base alla proposta di legge, anche quelle lungo i corsi d'acqua, le cubature che si tolgono da una parte rischiano di arrivare su un'area altrettanto pregiata e con una cubatura notevolmente maggiorata. Visto, ancora, che i comuni dovranno individuare queste aree e trovare il modo di espropriarle, dando di fatto al proprietario dell'area individuata una quota di cubatura, assisteremo 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 e per altri insediamenti, le cui cubature maggiorate ricadranno sulle vicine aree agricole.

Cercare di quantificare gli effetti di quest'articolo non è semplice considerato che nel caso delle riqualificazioni urbane l'intervento passa attraverso un atto del consiglio comunale; si tratta tuttavia di interventi che, riguardando ambiti urbani, prevedono trasformazioni molto consistenti.

9) Quando le infrastrutture non servono i residenti ma generano residenti: gli interventi finalizzati al reperimento di abitazioni a canone agevolato ed alla realizzazione delle infrastrutture (Art. 9 bis)

La proposta di legge prevede la possibilità, da parte dei comuni, di indire bandi per la realizzazione di interventi di reperimento di abitazioni da destinare alla locazione a canone agevolato o per la realizzazione di infrastrutture, non prevedendo alcun limite di cubature da realizzare in variante; unici vincoli: il divieto della realizzazione in aree industriali o agricole e l'obbligo di destinare il 20% dell'edificato alla locazione a canone agevolato per 20 anni, con possibilità di riscatto dopo 10 anni, o, in alternativa, di realizzare infrastrutture e servizi pubblici.

Decisamente poco per un intervento in variante al piano regolatore e molto inferiore al plusvalore che genera. Se infatti sono escluse le aree agricole, le varianti possono avvenire ad esempio su aree destinate a servizi privati o a verde sportivo, aree, dunque, con un'edificabilità molto bassa e dove non è possibile edificare residenze. Anche nel caso in cui avvenissero su aree edificabili, aumentandone la capacità edificatoria, la contropartita richiesta rimane molto limitata. Basti pensare che la stessa LR 21/2009 prevede, nel caso di incremento, nell'ambito di una convenzione, delle cubature realizzabili, l'obbligo di cedere alle amministrazioni comunali le aree relative al 50% della cubatura aggiuntiva. Invece in questo caso il privato ha solo l'obbligo di realizzare degli alloggi a canone agevolato, sempre gestiti dal privato stesso.

Lo stesso articolo permette di utilizzare la stessa procedura in deroga anche per realizzare infrastrutture pubbliche in alternativa della quota di edilizia agevolata prevista; viste le carenze di fondi appropriati da parte degli enti locali sarà certamente questo l'utilizzo prevalente della norma, che, non ponendo dei vincoli dimensionali sugli incrementi di cubature e mutamenti di destinazione delle aree, si presta anche alla realizzazione di grandi opere. Non a caso la norma risponde ad un'esigenza del Comune di Roma che ha dichiarato la volontà di realizzare i prolungamenti delle metropolitane avvalendosi, in cambio di diritti edificatori, dell'intervento di operatori privati; con questa norma tutto diviene più semplice ed agevole, con un prezzo pagato ancora una volta dalla sostenibilità del territorio. Oltretutto gli stessi operatori privati ottengono un ulteriore beneficio da simili interventi, qualora le aree destinarie dei diritti edificatori siano ubicate dove la stessa metro arriverà, aumentandone il valore. E' appunto il contenuto del bando del Comune di Roma relativo al prolungamento della Metro B a Casal Monastero, dove il comune cede e rende edificabili aree destinate a verde e servizi pubblici lungo il futuro tragitto della metro; bando che con questa norma diventa più agevole nell'iter approvativo. Il caso si potrebbe ripetere con il prolungamento della metro B1 a Bufalotta, o il prolungamento della metro C oltre Piazza Venezia. Così la metro che dovrebbe aiutare a congestionare alcuni quartieri periferici diviene lo strumento con cui i quartieri si congestionano ulteriormente.



Progetto.....della linea metropolitana.....

10) Un'edilizia meno pubblica: le norme sull'edilizia residenziale e sociale (Artt. 15 e 18)

La proposta di legge (art.15) estende agli interventi di edilizia agevolata e sociale il Programma regionale dell'edilizia residenziale sociale e il piano regionale decennale di finanziamenti, oggi circoscritto all'edilizia pubblica (edilizia sovvenzionata). Se si considera che l'articolo 6 della L.R. n. 3 del 10 agosto 2010 ha già modificato il comma 6 dell'articolo 15, ridimensionando fortemente finanziamenti previsti, ne consegue che i pochi fondi al momento disponibili non sono neanche vincolati ad un intervento pubblico.

Nell'articolo relativo agli standard per l'edilizia residenziale sociale (art.18) vengono modificate due norme importanti: il comma 4 che prevedeva, in aggiunta alla cessione del 20% dell'area fondiaria edificabile da prevedere nei nuovi strumenti urbanistici, un quota del 50% in caso di edificabilità aggiuntiva, rispetto alle previsioni iniziali, viene soppresso; il comma 5, che destinava in modo perentorio almeno il 50% delle aree ottenute all'edilizia residenziale sovvenzionata è modificato, prevedendo genericamente che all'edilizia sovvenzionata venga destinata una quota non definita. In conclusione: delle poche case realizzate nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale, poche, molto poche, saranno quelle di edilizia sovvenzionata, ossia le case popolari.

11) Cemento romano: disposizioni per l'acquisizione di aree per l'edilizia sociale (Art.18 bis)

Il nuovo articolo, introdotto dalla proposta di legge, contiene la possibilità, che diviene obbligo per i comuni superiori ai 25.000 abitanti, di prevedere bandi per l'acquisizione di aree per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, disponendo la cessione delle aree e del 70% dell'edificabilità complessiva ai comuni per la realizzazione delle relative abitazioni; il restante 30% della cubatura residenziale è di fatto l'indennità di esproprio pagata al privato.

E' chiaro che le aree oggetto di bando saranno esclusivamente le aree agricole, che così diventeranno edificabili e non solo per l'edilizia residenziale pubblica ma anche per una non meglio definita edilizia sociale. Infatti il proprietario di un'area agricola, acquisendo il 30% di edificabilità su un'area che ne era priva, otterrebbe un'enorme valorizzazione dell'area stessa, mentre nessun proprietario di un'area già trasformabile risponderà mai a tale bando. Oltretutto che si tratti di un grandissimo regalo ai privati lo dimostra il fatto che il Comune di Roma, quando ha individuato, nel PRG, alcune aree agricole da trasformare (gli ambiti di riserva) ha riconosciuto al proprietario, in cambio della cessione delle aree stesse, il 20% delle cubature ivi realizzabili. Anzi, qualora il comune decidesse di densificare ulteriormente quelle aree, la quota prevista per il proprietario non crescerebbe e dunque, percentualmente, scenderebbe al di sotto del 20%. Al bando del comune di Roma per individuare gli ambiti di riserva suddetti risposero in tantissimi; dunque, se già il 20% era interessante per il privato, perché aumentarlo?

Solo a Roma, dove si calcola una necessità di oltre un milione di mc di edilizia pubblica (che può benissimo essere realizzata nelle aree già edificabili o densificando le aree residenziali pubbliche esistenti), alla quale si aggiungerà altrettanta edilizia sociale, si arriverà, compresa la quota da cedere ai proprietari, a 3 milioni di metri cubi da realizzare in aree agricole. Con le densità territoriali medie utilizzate per gli ambiti di riserva, pari a 0,3 mq/mq, queste realizzazioni comporteranno la sottrazione di ulteriori 333 ettari di aree agricole, un grande affare per chi ha acquistato queste aree che le vedrà valorizzate di almeno tre volte.

12) Chiudere gli occhi sull'abusivismo: la definizione delle domande di sanatoria (art. 25)

L'articolo si pone l'obiettivo di chiudere i procedimenti relativi alle domande di sanatoria presentate in questi anni e non ancora conclusi. Vi è, evidentemente, la necessità di definirli ma pensare che basti una semplice dichiarazione di un tecnico e la mancata risposta del comune nei successivi trenta giorni per ottenere il titolo abilitativo o, in assenza della documentazione necessaria, la presentazione della documentazione integrativa e il decorso di 90 giorni per far scattare il silenzio assenso, significa scegliere di non controllare le domande presentate.

I comuni, a partire da quello di Roma, non saranno in grado di controllare un bel niente e visto che, nonostante i tempi biblici con cui sono state finora esaminate le domande, una buona parte delle stesse risultano respinte dalle amministrazioni, ne consegue che verranno di fatto accettate domande non conformi, con ulteriore condono del condono stesso.

13) Conclusioni: facciamo i conti

Riepilogo dei possibili effetti della proposta di Legge della Giunta Polverini.
Intervento diretto:

Tipo di intervento	Cubature Residenziali a Roma in MI di mc	Cubature non residenziali a Roma in MI di mc	Cubature Residenziali nel Lazio in MI di mc	Cubature non residenziali nel Lazio in MI 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

Riepilogo dei possibili effetti della proposta di Legge della Giunta Polverini.
Intervento indiretto:

Tipo di intervento	Cubature Residenziali a Roma in MI di mc	Cubature non residenziali a Roma in MI di mc	Cubature Residenziali nel Lazio in MI di mc	Cubature non residenziali nel Lazio in MI di mc
Riqualificazione urbana e ambientale	3		4	
Canone agevolato	1		1	
Edilizia sociale	3		4	
totale	7		9	

In totale si tratta di oltre 21 milioni di metri cubi solo di residenziale a Roma, 40 milioni considerando il non residenziale, quasi quanto previsto come conclusione dal Piano Regolatore di Roma, 85 milioni nel Lazio. 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.

Riepilogo dei possibili effetti della proposta di Legge della Giunta Polverini
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

Dati che parlano da soli, infine per Roma un calcolo degli standard urbanistici che potrebbero risultare dall'applicazione di questa proposta di legge

Aree a standard mancanti:

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

Senza calcolare gli altri interventi che il Comune di Roma ha avviato, come le trasformazioni delle caserme - che da standard diventano aree trasformabili -, l'aumento di cubatura delle centralità, etc... tutti interventi che aumentano il peso insediativo e diminuiscono le aree a standard, se dividiamo questo valore per il numero degli abitanti di Roma, si passa dalla dotazione minima prevista da legge ed oggi garantita di 18 mq/abitante ad una di 10 mq/abitante, dotazione che nelle aree centrali e semi centrali scenderebbe sotto i 4mq/abitanti. Valori, appunto, fuorilegge e con i quali non si garantiscono scuole, verde, parcheggi etc.



Da una città con questi valori si fugge, ed 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, che comporterà una crisi ancora maggiore di quella iniziale? e infine, dopo questa corsa a costruire approfittando dell'attimo fuggente, che faranno le ditte edilizie a Roma? Gli unici veri soggetti che avranno dei vantaggi da questa proposta di legge sono i proprietari delle aree, gli altri avranno l'illusione di avere dei benefici. A conti fatti, si ritroveranno forse con una casa con qualche metro quadro in più ma in una città del tutto invivibile.