

URBANISTICA

LA NUOVA LEGGE REGIONALE PER L'EDILIZIA

15mila

I posti di lavoro. Quelli che in base alle stime
del Cresme saranno creati nell'area romanaLe previsioni. Le adesioni
non dovrebbero coinvolgere più del 6%
dei proprietari di ville mono e bifamiliari

Con il piano casa nella capitale 900 milioni di investimenti

Le stime del Cresme legate alle domande di ampliamento

PAGINE A CURA DI
Giuseppe Latour

Poco meno di 900 milioni di euro e quasi 15mila posti di lavoro, tra diretti e indotti. Roma si prepara a ricevere dal piano casa laziale una frustata in uno dei settori più strategici della sua economia: le costruzioni. Lo dicono le stime preparate dal Cresme (Centro di ricerche per l'edilizia e il territorio) per gli uffici dell'assessore all'Urbanistica, Luciano Ciocchetti. Ma lo dicono anche imprese e politici. Dopo la fallimentare esperienza del primo piano casa, targato Marrazzo, stavolta l'impatto sulla capitale potrebbe essere decisamente più forte. Anche in alcune partite strategiche, come quella delle caserme o dei depositi Atac.

Partiamo dai numeri del Cresme. Si tratta solo di previsioni relative alle domande di ampliamento, che dovranno essere confermate dai fatti. Ma, considerando che stavolta sono stati rimossi o rivisti molti ostacoli all'applicazione delle misure, come i costosi obblighi di adeguamento alle normative antisismiche su tutto l'edificio, le stime dovrebbero essere vicine alla realtà. Anche perché il Cresme, per calcolare questo impatto, è stato cauto nelle percentuali di domande di ampliamento ipotizzate: 6% di richieste tra i proprietari di case mono e bifamiliari, 3% per le case tri e quadrifamiliari, 1% per tutti gli altri edifici.

Mettendo insieme questi calcoli, viene fuori che saranno prodotti 1,2 milioni di metri cubi di ampliamenti per le case mono e bifamiliari, 216mila per le tri e quadrifamiliari, 517mila metri cubi per il resto. In totale, si parla di esattamente 1,9 milioni di metri cubi, per un investimento complessivo pari a 778 milioni di euro al netto di tutti

gli oneri, come tasse, tributi vari e costi di progettazione. Con un forte impatto occupazionale: 9.724 posti diretti e 3.374 indotti.

Meno sostanziosa, per una questione di volumi, la performance del non residenziale. Gli ampliamenti in questo caso produrranno investimenti per 109,4 milioni di euro, in grado di produrre 126mila metri quadri, dando lavoro a circa 1.800 persone. Sommando residenziale e non residenziale si arriva a un impatto all'incirca pari a 900 milioni nella sola capitale. Di gran lunga la fetta più consistente dell'effetto complessivo che il provvedimento produrrà nel Lazio, dove il Cresme stima investimenti per 1,2 miliardi di euro e circa 21mila posti di lavoro generati.

Una pioggia di cemento per l'opposizione (si veda intervista in basso a destra), un potenziale di business per gli imprenditori edili, a tutti i livelli. Se la partita degli ampliamenti interesserà soprattutto le famiglie e i piccoli imprenditori, le norme sulle demolizioni con ricostruzione e sui cambi di destinazione d'uso saranno appannaggio delle imprese medie e grandi. E potrebbero avere un risvolto su alcune delle sfide urbanistiche che si giocheranno nella capitale nei prossimi mesi, come quella della valorizzazione e dismissione dei depositi Atac o la vendita delle caserme in centro. Condire questi interventi, già molto remunerativi, con gli incentivi del piano casa sarà la classica ciliegina sulla torta.

«È chiaro che ci potrà essere questo effetto su caserme e depositi - spiega il presidente dell'Acer, Eugenio Batelli - ma io vedo effetti pesanti su questioni molto più incisive dal punto di vista urbanistico». Il ri-

ferimento è alla demolizione e ricostruzione di fabbricati in molti quartieri della città. «Noi imprenditori immaginiamo ef-

IL PROVVEDIMENTO

L'approvazione. Il piano casa della regione Lazio è stato approvato dal consiglio regionale lo scorso 3 agosto con 41 voti a favore e 22 voti contro. Pubblicato sul Burl del 27 agosto (legge regionale n. 10/2011), è entrato in vigore il giorno successivo

La vecchia normativa. Il nuovo piano casa modifica la legge regionale 21/2009 approvata dalla precedente amministrazione Marrazzo, la cui applicazione è stata però molto limitata per via delle numerose misure restrittive contenute, soprattutto in materia antisismica

fetti sulle aree di Montesparco, Boccea, su alcune zone della Casilina e della Prenestina che sono state occupate con fabbricati artigianali e spesso abusivi. Questo tipo di edificazione occupa un territorio vastissimo pari a quasi il 20% dell'intero Comune. Il piano casa darà la possibilità di avviare un ripensamento complessivo».

Un altro effetto temuto è la cementificazione dell'agro romano. Che Marco Di Cosimo, presidente della Commissione urbanistica di Roma, ridimensiona però così: «Una piccola porzione dell'agro sarà utilizzata come area di espansione della città, ma questo non avverrà certo con il piano casa; lo farà direttamente il Comune utiliz-

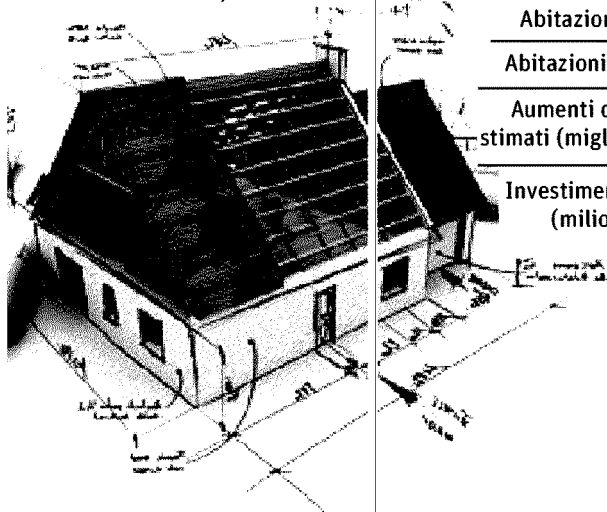
zando aree che oggi sono già compromesse, non certo porzioni pregiate di campagna romana».

Potrebbe essere pesante invece l'effetto di un'altra norma, quella sui cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, che secondo qualcuno è destinata a creare eco-mostri senza oneri di urbanizzazione a supporto. «Anche noi eravamo un po' preoccupati per la portata di quella norma - spiega ancora Di Cosimo - ma ci è stata data la possibilità di fare una delibera con la quale escludere alcune porzioni di territorio dal suo raggio di azione. La approveremo in tempi rapidi».

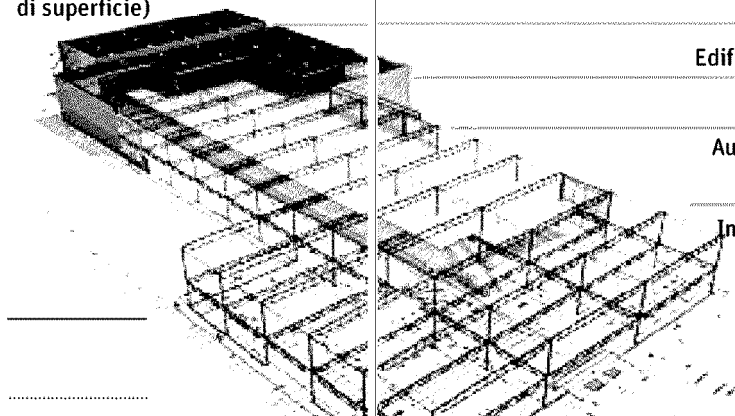
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'impatto a Roma delle nuove regole

Stima degli aumenti di cubatura, degli investimenti attivabili e dell'impatto occupazionale negli immobili ad uso abitativo a Roma (ampliamenti del 20% di cubatura)



Stima degli aumenti di superficie, degli investimenti attivabili e dell'impatto occupazionale negli immobili ad uso non abitativo a Roma (ampliamenti del 20% di superficie)



Occupati
(diretti + indotto)
13.000

	Edifici			TOTALE
	Mono/ bifamiliari	Tri/ quadrifamiliari	> 4 alloggi	
Abitazioni esistenti	312.195	176.966	1.365.083	1.861.326
Abitazioni ampliabili	207.274	70.305	958.208	1.235.788
Aumenti di cubatura stimati (migliaia di mc)	1.211	216	518	1.945
Investimenti previsti (milioni di euro)	484	87	207	778

(1) Calcolati su un'adesione del 6% dei proprietari di immobili mono e bifamiliari, il 3% per le palazzine fino a quattro alloggi e l'1% degli altri edifici

Occupati
(diretti + indotto)
1.841

	Immobili non residenziali
Edifici esistenti (2010)	45.329
Edifici ampliabili	24.610
Aumenti di metratura stimati (mq²)	126.200
Investimenti previsti (milioni di euro)	109

(2) Calcolati su un'adesione del 4% dei proprietari degli immobili

INTERVISTA | Luciano Ciocchetti | Udc

«Così riparte l'economia»

■ Dopo un anno di lavoro è riuscito a condurre in porto il piano casa. E adesso è convinto che il provvedimento avrà un impatto fortissimo sulla regione, a partire da Roma. Luciano Ciocchetti (Udc), assessore all'Urbanistica della Regione Lazio, spiega perché ampliamenti, demolizioni e cambi di destinazione d'uso saranno così importanti.

La vecchia legge non ha avuto successo. Perché questa dovrebbe avere una sorte diversa?

La nostra legge ha un'applicazione più ampia. Ci sono fattispecie che consentono di intervenire di più sul patrimonio esistente, sono consentiti gli interventi nelle zone agricole e viene incentivata di più la demolizione e ricostruzione. Presumiamo che, avendo rimosso questi paletti, avremo un effetto simile a quello del Veneto, dove sono arrivati a quota 23mila domande.

Su quali aree ci sarà l'impatto maggiore?

Va anzitutto precisato che le nuove cubature verranno costruite solo nelle aree già edifi-



Assessore. Luciano Ciocchetti, all'urbanistica in Regione

cabili. In più daremo un forte contributo all'esigenza abitativa. Nei cambi di destinazione d'uso il 30% delle case che vengono fuori saranno per l'housing sociale. Detto questo, penso che l'impatto maggiore ci sarà in tutti i quartieri costruiti nel dopoguerra in economia, che oggi hanno bisogno di interventi.

L'impatto da 1,2 miliardi nel Lazio è stato calcolato dal Cresme solo sugli ampliamenti. Cosa si aspetta dal resto?

Mi aspetto molto dalle demolizioni. I dati purtroppo dicono che oggi si preferisce investire sulla ristrutturazione del vecchio piuttosto che sul nuovo. Anche se la città avrebbe un grande bisogno di demolizione e ricostruzione. So che non è facile, ma spero che arrivi un segnale forte di un cambio di cultura degli imprenditori.

Cosa risponde a chi teme i cambi di destinazione d'uso?

Dico che non c'è nessun pericolo. Oltretutto li abbiamo limitati a 15mila metri quadri e non a 20mila come avremmo voluto. Il problema dovrebbe porse- lo chi in passato ha autorizzato la costruzioni di interi quartieri senza nemmeno una strada.

Mutuo sociale. In che tempi arriveranno le norme di dettaglio?

Con celerità. Ci sono regolamenti e delibere da approvare: penso che arriveranno entro la fine dell'anno in modo da dare piena attuazione al mutuo sociale per l'inizio del 2012 e sviluppare appieno gli effetti nel corso dei prossimi due anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INTERVISTA :: Esterino Montino :: Pd

«A rischio l'agro romano»

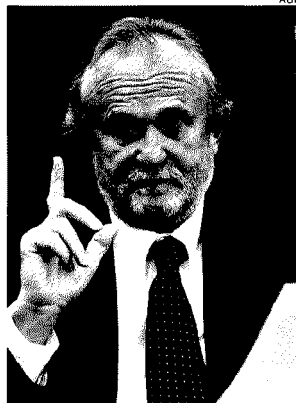
«Abbiamo provato a collaborare nel merito alla stesura del provvedimento, ma non ci è stato consentito e il risultato finale è un piano casa che è un disastro». Esterino Montino, capogruppo del Pd in Consiglio regionale, non è contento di come il centrodestra ha lavorato alla nuova legge. «Ci sono - spiega - troppi favori ai soliti noti e poche misure che spingeranno l'economia».

Non crede all'effetto volano del piano casa?

Non sarà così perché le difficoltà dell'edilizia derivano da una crisi di settore che è collegata alla congiuntura generale. Gli investimenti pubblici sulle infrastrutture sono a zero e i privati sono in ristrettezze.

Intanto, quali sono le parti della legge che le piacciono di meno?

Ci sono alcune misure finalizzate ad alcune persone in particolare, non alla collettività. Permettere un cambio di destinazione d'uso fino a 15 mila metri quadri di vecchi fabbricati con destinazione non residenziale significa dare



Opposizione. Esterino Montino, capogruppo Pd alla Pisana

una risposta ad alcune situazioni nel Lazio, creando un problema serio a tutti, perché spesso si tratta di immobili a ridosso del centro storico, magari a Gaeta o a Roma. L'idea di fare con semplice Dia un'operazione di questa portata è completamente folle.

Ma il 30% verrà destinato all'edilizia sovvenzionata...

È solo una scusa. Poi non accadrà che il 30% verrà regalato al pubblico; parliamo di edilizia che viene messa in vendita a prezzi calmierati.

Prezzi che, in molti casi, sarà possibile far lievitare con degli escamotage.

Cos'altro contesta?

Nel piano non si tiene conto di una realtà fatta di tanti vincoli e caratteristiche archeologiche. La demolizione e ricostruzione anche nelle aree agricole è un meccanismo che può portare a una dilagamento dell'edilizia nelle campagne. Vale per Latina, per la Maremma e, ovviamente, per l'agro romano.

C'è qualche responsabilità dell'opposizione?

Alcuni settori dell'opposizione non hanno affrontato nel merito il provvedimento ma ne hanno fatto una battaglia ideologica, in maniera otusa. E questo ha permesso al centrodestra di fare il maxielementamento.

Voi non siete stati troppo morbidi?

No, abbiamo provato a entrare nel merito. Volevamo dare un contributo fattivo e non di principio. Certo, il modo in cui è uscita la legge è un disastro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Sarà possibile avviare un ripensamento complessivo di interi quartieri della città»

Eugenio Batelli
PRESIDENTE ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI ROMANI



15 settembre

Domande al via. È la data a partire dalla quale si potranno presentare le richieste di ampliamento

Le voci di spesa. Ai costi di costruzione vanno sommati gli oneri concessori e la parcella del professionista

Le principali novità del nuovo piano casa. Le norme si applicano anche nelle zone agricole e nelle zone più urbanizzate delle aree naturali protette. Sono esclusi gli insediamenti urbani storici, nonché le aree a rischio idrogeologico elevato



Cambi di destinazione d'uso

Saranno consentiti i cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con un premio di ampliamento del 30 % della superficie dell'edificio. Il limite massimo per questi interventi è di 15mila metri quadri totali



Dia

Le denunce di inizio attività per i piccoli interventi (ampliamenti fino al 20% di edifici residenziali e non residenziali) possono essere presentate dal prossimo 15 settembre fino al 31 gennaio 2015



Zone agricole

Estesa anche a queste aree la possibilità di ampliamento, demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti. Prima era concessa solo agli imprenditori agricoli



Capannoni

Sale al 20 % dal dieci, il limite per l'ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metri quadrati di superficie. Il limite sale al 25% per le attività produttive e artigianali fino a un massimo di 500 metri quadri



Demolizione e ricostruzione

Gli edifici plurifamiliari a destinazione residenziale sopra i 500 metri quadri in stato di degrado potranno essere ampliati fino a un massimo del 60 per cento. Per gli edifici ricadenti in zone agricole il limite massimo sarà invece del 20 per cento



Pertinenze

Gli ampliamenti saranno possibili in adiacenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio. Ma se questo non è possibile, ed è una grossa novità, sarà possibile costruire un corpo separato di carattere pertinenziale



Mutuo sociale

La legge contiene una norma quadro sul mutuo sociale. La Regione costruirà alloggi di edilizia sovvenzionata, che potranno poi essere acquistati da nuclei familiari con reddito Isee fino a 40mila euro senza garanzie sufficienti per ottenere un prestito accendendo a un mutuo da pagare in rate non superiori al 20 per cento del reddito mensile

Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore Roma su dati Cresme

Non sarà necessario l'adeguamento sismico dell'intero edificio Costeranno 100mila euro una stanza e un bagno in più

■ Mille euro al metro quadro al quale vanno sommati gli oneri concessori da versare al Comune e la parcella del professionista. Chi, a partire dal prossimo 15 settembre e fino al 31 gennaio 2015, vorrà avviare la procedura per ampliare la propria abitazione, dovrà sopportare grossomodo questi costi. Ma potrà giovarsi di un forte sconto che il nuovo piano casa gli assicura: rispetto alla vecchia versione, non sarà necessario effettuare l'adeguamento sismico dell'intero edificio. Un'operazione che, in qualche caso, poteva addirittura portare a raddoppiare il peso finanziario dell'intervento.

Partiamo dal residenziale. L'articolo 3 del nuovo piano casa prevede la possibilità di fare ampliamenti fino a un massimo di 70 metri quadri di superficie. «L'intervento più frequente - spiega Vittorio Meddi, presidente della consulta regionale dei geometri del Lazio - sarà senza dubbio quello di chi aggiungerà una stanza a

una villa mono o bifamiliare». Ipotizzando una superficie di 300 metri quadri, ci si potrà allargare di 60, aggiungendo così un paio di stanze: magari una camera con bagno annesso.

Per fare quest'operazione bisogna calcolare il costo puro di costruzione dell'opera. Dice Meddi: «Può essere stimato intorno ai mille euro al metro quadro». Quindi, 60mila euro solo per i lavori. A questi vanno aggiunti gli oneri concessori da versare al Comune. «Questi cambiano a seconda del Comune. A Roma, ad esempio, siamo sui 266 euro a metro quadrato, in un piccolo Comune questa cifra è normalmente molto più bassa, anche di cinque volte». Parlando di Roma, allora, altri 16mila euro se ne andranno in oneri vari. E si dovrà poi pagare la parcella del professionista: «Considerando tutto il pacchetto, dalla Dia alla progettazione, fino alla direzione lavori, ci aggiriamo intorno ai 15mila euro totali».

Per realizzare 60 metri qua-

dri, allora, si dovranno spendere poco meno di 100mila euro. Un prezzo di saldo, se si considera che con la vecchia versione si incappava nell'obbligo di dover adeguare alle norme antisismiche tutto l'edificio, andando a rimettere mano alle strutture del fabbricato. «Nel caso del nostro intervento da 60 metri quadrati - dice ancora Meddi -, questo poteva portare a un raddoppio del costo totale». Che poteva così lievitare fino a 200mila euro totali.

Nel caso di non residenziale le spese cambiano di molto. Più basso il costo di costruzione, stimabile in circa 600 euro al metro quadro. E più bassi gli oneri concessori: circa il 30% in meno. Anche se aumentano di molto le volumetrie delle operazioni possibili. Sfruttando tutto il bonus del piano casa sarà possibile arrivare fino a un massimo di 500 metri quadrati. Ma solo nel caso di capannoni destinati ad attività produttive o artigianali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA