

**CENTRO STUDI**  
**CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI**

# **RASSEGNA STAMPA**



**Edilizia e Territorio n.35**

**Appalti pubblici**

<b>Sole 24 Ore Edilizia E Territorio</b>	14/09/2009	p. 9	A catanzaro maxiribassi confindustria: «e riciclaggio»	1
--	------------	------	--	---

**Piano casa**

<b>Sole 24 Ore Edilizia E Territorio</b>	14/09/2009	p. 11	Norme e documenti-lazio, le gare di progettazione spingono il bonus al 40% sopraelevazioni con sottotetti	2
--	------------	-------	---	---

**Sicurezza nel cantiere**

<b>Sole 24 Ore Edilizia E Territorio</b>	14/09/2009	p. 11	Sicurezza, ai privati le verifiche	8
--	------------	-------	------------------------------------	---

**Piano casa**

<b>Sole 24 Ore Edilizia E Territorio</b>	14/09/2009	p. 5	Il lazio si restringe: via le zone agricole	9
<b>Sole 24 Ore Edilizia E Territorio</b>	14/09/2009	p. 5	Con i premi ritorna il libretto casa	11

## Prezzi chock negli appalti A Catanzaro maxiribassi Confindustria: «È riciclaggio»

DI GIUSEPPE LATOUR

**L**a situazione della provincia di Catanzaro è fuori controllo: ormai dobbiamo fare i conti con ribassi che vanno da un minimo del 30% a un massimo del 50. E oltre». La denuncia di **Raffaele Cerminara**, presidente dell'**Ance Catanzaro**, fotografa un momento preoccupante per le imprese che lavorano in questa provincia: «È un fenomeno che investe tutta Italia, ma da noi ha aspetti particolari».

I ribassi così alti riguardano tutte le

gare d'appalto, con punte nei lavori stradali. Come spiega **Giuseppe Gatto**, presidente della locale Confindustria e imprenditore edile: «Per gli appalti stradali la media viaggia ormai costantemente sopra il 40%, a volte anche di molto. Recentemente la provincia si è vista arrivare un ribasso del 52% per un lavoro di questo tipo. I lavori di edilizia civile sono un gradino sotto, qualche punto meno del 40%». Da cosa dipende questo dato? «I lavori stradali – continua Gatto – sono meno misurabili in alcune componenti. Per questo è più facile tirare sui prezzi, magari giocando sulle quantità di materiale usato».

Ma non è soltanto il livello di questi ribassi a turbare gli imprenditori. Lascia perplessi anche il numero di imprese in grado di offrire questi prezzi. Ancora Gatto: «Qualcuno ci dice che basterebbe fare un'attenta verifica delle offerte anomale. Il problema non è questo. Perché dietro il ribasso del 52% c'è un'offerta al 51%, ce ne sono

due al 50 e così via. È il nostro sistema che ormai è malato».

Nessuna responsabilità sarebbe attribuibile alle stazioni appaltanti o ai prezzari, piuttosto aggiornati a detta degli operatori. Sul banco degli imputati, invece, finisce qualcun altro. «Un aspetto – spiega Raffaele Cerminara – è quello delle attestazioni Soa. Le aziende hanno degli obiettivi di fatturato da raggiungere e per farlo, vista la carenza di opportunità, possono essere costrette a fare lavori in perdita. Ma, è chiaro, qualsiasi impresa può ragionare così solo per un lavoro o due».

«Noi pensiamo – dice invece Gatto – che dietro molti di questi imprenditori ci sia riciclaggio di denaro o lavoro nero». Anche il certificato antimafia risponde solo in parte al problema. «Da noi un certificato non si nega a nessuno – chiosa Gatto con amarezza – siamo il solo Paese nel quale con un'autocertificazione posso dire di non essere mafioso». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Lazio, le gare di progettazione spingono il bonus al 40% Sopraelevazioni con sottotetti

La legge del Lazio sul piano casa prevede un incentivo di cubatura del 40% se il privato ricorre al concorso di progettazione e realizza il progetto del vincitore. Sopraelevare è vietato a meno che non venga costruito un sottotetto con pendenza massima del 35 per cento.

DI DOMENICO CHINELLO

Testo a pagina 32

**N**el pieno del mese di agosto e con un certo ritardo rispetto al termine concordato in sede di Conferenza unificata fra Stato, regioni ed enti locali, anche la regione Lazio ha approvato il proprio «piano casa», licenziando la Lr 21/2009, recante «Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale».

Si tratta di una legge relativamente ampia (quasi una trentina di articoli) e articolata, in quanto non si limita a introdurre norme finalizzate soltanto ad intercettare capitali privati per rilanciare il settore dell'edilizia, ma risulta una disciplina di più ampio respiro, che si pone traguardi più ambiziosi.

Fin dal primo articolo, infatti, rubricato «Oggetto e finalità», il legislatore laziale ha precisato la propria intenzione di dettare I) misure straordinarie e urgenti nel comparto edile, volte a contrastare la crisi economica e favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla norme antisismiche, oltre che la sostenibilità energetico-ambientale secondo le tecniche della bioedilizia; II) disposizioni ur-

genti per sostenere l'edilizia residenziale pubblica e sociale in favore degli strati più deboli della popolazione; III) modalità di coordinamento e integrazione delle misure straordinarie appena richiamate, nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e di risparmio energetico; e, da ultimo, IV) nuove norme in favore dello snellimento delle procedure in materia urbanistica.

La disciplina in commento, si suddivide, dunque, in quattro Capi, con riferimento ai quali, in questa sede, verrà prestata precipua attenzione al Capo II, in considerazione dell'oggetto della trattazione.

## Gli interventi premiali

Anche nel «piano casa» della regione Lazio – e fatta salva una particolare categoria, prevista a parte, che meriterà una trattazione autonoma – gli incentivi concessi ai

privati rispecchiano fondamentale la duplice tipologia degli ampliamenti puri e semplici, da una parte, e degli incrementi di volume/superficie collegati a più ampi interventi di demolizione e ricostruzione, dall'altra.

Si tratta di agevolazioni concesse esclusivamente a edifici legittimi o per i quali intervenga il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria entro il termine di presentazione dell'istanza per ottenere l'assenso a realizzare gli interventi straordinari in commento. Inoltre, è necessario che per i fabbricati sui quali intervenire, alla data di entrata in vigore del «piano casa», sia già stata presentata al comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ex Dpr 380/2001, o che risultino comunque ultimati ai sensi della previgente disciplina.

Per entrambe le fattispecie di intervento, in linea di massima, il legislatore regionale ha inserito una generale deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, benché poi – scendendo ad un esame più specifico dei singoli casi – ci si renda conto che di taluni parametri assai rilevanti

(per esempio, l'altezza massima dei fabbricati) è stato imposto il rispetto, salvo esplicite eccezioni, che analizzeremo più avanti.

Importante è sottolineare l'imprescindibile condizione alla quale ambedue gli incentivi di cui trattasi sono sottoposti: devono, cioè, essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia, ossia fondamentalmente dal Dlgs 192/2005, nonché dalla Lr 6/200. Nello specifico, poi, per i soli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, è imposto un obiettivo ben preciso da raggiungere, ossia che «la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal Dlgs 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della Lr 6/2008».

Ma vi sono due ulteriori requisiti di ammissibilità che non possono scordarsi e che accomunano entrambi gli interventi premiali in argomento: da un lato, devono già sussistere adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oppure il soggetto interessato ad ampliare deve sobbarcarsi l'onere economico dell'adeguamento delle opere a standards, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenti (in alternativa – ma solo nell'ipotesi degli ampliamenti puri e semplici – le opere possono essere monetizzate, attraverso il pagamento di un contributo straordinario, esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria e soltanto qualora venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento); dall'altro lato, è necessario sia stato predisposto il fascicolo del fabbricato, ai sensi della legge regionale in materia (Lr 31/2002) e delle relative disposizioni regolamentari.

<b>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>	
<b>Destinazione d'uso</b>	Solo edifici residenziali almeno al 75%
<b>Edifici ammessi</b>	Edifici in generale, senza alcuna specificazione
<b>Ampliamenti</b>	Fino al 35% di volume o superficie. Fino al 40% con concorso di progettazione
<b>Requisiti energetici</b>	Rispetto norme su sostenibilità energetico-ambientale e bioedilizia. Prestazione energetica < 10% dei valori limite normativi
<b>Cumulabilità degli incentivi</b>	Non ammessa
<b>Ampliamenti separati</b>	Non ammessi
<b>Sopraelevazioni</b>	Non ammesse
<b>Titolo abilitativo</b>	Dia in generale. Permesso di costruire per interventi di demolizione e ricostruzione superiori a 3.000 mc
<b>Intervento dei Comuni</b>	Sì, entro e non oltre 90 giorni dall'entrata in vigore della legge
<b>Termine</b>	Presentazione della Dia o dell'istanza di permesso di costruire entro 24 mesi decorrenti dal 90° giorno dall'entrata in vigore della legge

Altra prescrizione comune è quella che vieta categoricamente il cumulo fra gli interventi premiali del presente «piano caso» e gli ampliamenti eventualmente consentiti, sui medesimi edifici, da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali.

E ancora, in ambedue le ipotesi, è stato previsto che la realizzazione degli ampliamenti tout court, ove avvenga in zone classificate a rischio sismico, comporti in ogni caso il pieno adeguamento dell'intero edificio alla normativa antisismica. Del pari, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, gli immobili ampliati non possono che essere ricostruiti in conformità alle disposizioni antisismiche.

Con riferimento agli interventi qui in esame, ove riferiti alla prima casa, si evidenzia inoltre che ai Comuni è data la facoltà di intervenire entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge in commento, per fissare una riduzione massima del 30 per cento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Gli ampliamenti**

Passando a esaminare, nello specifico, gli interventi premiali autorizzati dalla Regione Lazio, si de-

vonno prendere in considerazione, per primi, gli ampliamenti puri e semplici, per come disciplinati nell'articolo 3, il quale dispone incentivi sia in favore degli edifici a destinazione d'uso residenziale, sia di quelli non abitativi.

Nel primo caso, è ammesso un aumento massimo di volume o di superficie pari al 20 per cento dell'esistente, sia con riguardo a fabbricati unifamiliari, sia in riferimento a quelli plurifamiliari (ove devono ritenersi ricompresi le case a schiera, ma anche i complessi condominiali) e alle c.d. case famiglia di cui alla Lr del Lazio 41/2003, che prestano servizi socio-assistenziali.

È, comunque, richiesto che l'edificio sul quale intervenire non presenti una cubatura superiore ai 1.000 mc., e che l'incremento complessivo massimo, per l'intero fabbricato non superi i 200 metri cubi, ovvero i 62,5 metri quadrati.

Con riguardo, invece, agli immobili non residenziali – destinati all'artigianato, alla piccola industria e agli esercizi di vicinato – viene concesso un più limitato ampliamento del 10 per cento dell'esistente, il quale tuttavia – prima dell'intervento agevolato – non deve superare i 1.000 metri quadrati di superficie. È, inoltre, previsto il ri-

spetto di due condizioni: l'una di carattere prettamente urbanistico-edilizio e la seconda di natura ambientale. Per usufruire del bonus appena esaminato è, invero, necessario, da un lato, che venga mantenuta la specifica destinazione d'uso per almeno dieci anni e, dall'altro lato, che i progettati interventi siano subordinati all'installazione o al miglioramento di determinati sistemi di risparmio energetico e tutela dell'ambiente.

Percentuali di ampliamento maggiore sono previste – e, a prima vista, potrebbe apparire quasi un paradosso – per i fabbricati ricadenti nella zona sismica 1 o sottozona sismica 2a, come individuate da apposita deliberazione della Giunta regionale: in tal caso, gli edifici ad uso residenziale possono essere ampliati fino al 35 per cento della volumetria esistente o della superficie utile per un incremento complessivo massimo, per l'intero edificio, di 350 metri cubi, ovvero di 110 metri quadrati, mentre, per gli immobili a destinazione d'uso non abitativa, è consentito un incremento fino al 20 per cento della superficie utile. Evidentemente, il legislatore del «piano casa» ha voluto premiare i privati che si impegnino ad adeguare l'intero fabbricato nelle zone a più alto rischio sismico, accollandosi spese elevate, mediante la concessione di bonus ulteriori.

In entrambi i casi, comunque – per gli immobili abitativi o meno – i previsti incrementi di cubatura e superficie vengono consentiti esclusivamente in adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio da ampliare (sono, quindi, vietati gli ampliamenti staccati), con esplicita esclusione della possibilità di sopraelevare, salvo due particolari – e rilevanti – eccezioni richiamate espressamente dalla norma: a) la prima ipotesi è individuata nell'articolo 3, comma 1, lett. f), della Lr 13/2009 sul recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, la quale consente modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pen-

denza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati da quella stessa legge; b) la seconda fattispecie contempla, invece, la realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35 per cento, con il contestuale utilizzo del relativo sottotetto.

In linea generale, poi risulta prescritto il rispetto delle distanze minime di legge (com'è, peraltro, ovvio che sia).

Con riferimento alle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, gli ampliamenti sono, infine, consentiti ai soli edifici già dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della classificazione anzidetta.

Curiosa risulta, infine, la di-

---

### Ampliamenti ammessi anche per il non residenziale ma la destinazione d'uso deve essere mantenuta per dieci anni

---

sposizione del comma 8 dell'articolo 3 in esame, laddove prescrive che la destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 debba essere mantenuta per cinque anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento. La norma sembra dettata in via generale per tutte le fattispecie che essa disciplina – cioè per gli edifici residenziali e per quelli a destinazione d'uso diversa – ma, in realtà, non può che riguardare soltanto la prima categoria. Invero, per i fabbricati non abitativi, destinati all'artigianato, alla piccola industria e agli esercizi di vicinato, il comma 1, lett. b), già impone – con disposizione avente chiaramente carattere di specialità – il mantenimento della destinazione

d'uso per almeno dieci anni.

### Demolizioni/ricostruzioni

Venendo, ora alla seconda tipologia di interventi straordinari tipici del piano casa, l'articolo 4 della legge regionale del Lazio promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di vera e propria sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli immobili a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento, consentendo contestuali ampliamenti fino al 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente.

Un ampliamento maggiore – che può giungere fino al 40 per cento – è ammesso in una particolare ipotesi finalizzata a promuovere la qualità edilizia e architettonica degli edifici e dell'ambiente urbano: a tal proposito, è necessario che il privato proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, e che poi vada effettivamente a realizzare l'intervento sulla base del progetto vincitore del concorso.

Anche in questo caso, è previsto un limite di altezza, rapportato a quella massima dei fabbricati contermini, ed è imposto – ove ve ne fosse ancora bisogno – il rispetto delle distanze legali previste dalla normativa vigente.

Nell'ipotesi dell'intervento in esame, oltre alle due condizioni relative alle opere di urbanizzazione e alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, è inoltre prescritto che il privato interessato a demolire e ricostruire con ampliamento, debba altresì realizzare interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali che interessino almeno il 25 per cento dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di sostituzione.

Da ultimo, si rinviene una particolare disposizione dettata a favore dell'edilizia sociale. È, infatti, stabilito che, nei Comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (ex

articolo 14 della Lr 12/1999, in materia di edilizia residenziale pubblica), l'intervento di sostituzione edilizia, qualora sia volto alla realizzazione di un numero di unità immobiliari maggiore rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato al rispetto di una condizione ulteriore: vi è, cioè, l'obbligo di destinare un quarto delle unità abitative ulteriori alla locazione a canone concordato per un periodo di almeno otto anni.

### Interventi di recupero

Giusto quanto già in precedenza annunciato, il «piano casa» della regione Lazio contempla anche una terza tipologia di intervento premiale, al quale è dedicata una norma ad hoc, e che non trova riscontro specifico in altre analoghe normative regionali. Una previsione simile è prevista – a quanto consta – nella corrispondente legge del Veneto, ma è normata all'articolo 2, quale particolare modalità degli ampliamenti puri e semplici, laddove si dice che «L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente...».

Nella legge in esame, vi è invece dedicato in maniera specifica l'articolo 5, rubricato «Interventi di recupero degli edifici esistenti», il quale ammette due diverse ipotesi di recuperi edilizi, che consistono – in buona sostanza – in veri e propri cambi di destinazione d'uso di determinate porzioni di fabbricati, che vengono adibite all'utilizzo abitativo:

- da un lato, è consentito recuperare ai fini residenziali dei volumi accessori degli edifici in zona agricola assoggettabili al «piano casa», purché presentino una destinazione abitativa per almeno il 75 per cento e una volumetria non superiore a 1.000 metri cubi. Vi sono, però dei limiti, in quanto tali recuperi non possono superare il 20 per cento del volume o della superficie, fino a un massimo di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

AMPLIAMENTI	
<b>Destinazione d'uso</b>	Edifici residenziali e non (artigianato, piccola industria, esercizi di vicinato)
<b>Edifici ammessi</b>	Uni e plurifamiliari con volume fino a a 1.000 mc. Non residenziale con superficie fino a 1.000 mq.
<b>Ampliamento</b>	Residenziale: fino al 20%, max 200 mc. o 62,5 mq. Non res.: fino al 10% della Sup
<b>Ampliamento in zone sismiche</b>	Residenziale: fino al 35% con max 350 mc. o 110 mq. Non res.: fino al 20% della Sup
<b>Requisiti energetici</b>	Rispetto norme statali e regionali su sostenibilità energetico-ambientale e bioedilizia
<b>Cumulabilità degli incentivi</b>	Non ammessa
<b>Ampliamenti separati</b>	Non ammessi
<b>Sopraelevazioni</b>	Possibile solo realizzare sottotetti abitabili
<b>Modifica destinazione d'uso</b>	Non ammessa per 5 anni, per gli edifici residenziali e per 10 anni per quelli non residenziali
<b>Titolo abilitativo</b>	Dia
<b>Intervento dei Comuni</b>	Sì, entro 90 giorni dall'entrata in vigore
<b>Termine</b>	Presentazione della Dia o dell'istanza di permesso di costruire entro 24 mesi decorrenti dal 90° giorno dall'entrata in vigore della legge

- dall'altro lato, è possibile recuperare, in favore del coltivatore diretto, dell'imprenditore agricolo (giusta la definizione dell'articolo 2135 Cc, purché siano iscritti alla sezione speciale della Cciaa) e/o dei loro eredi, parti accessorie degli edifici in zona agricola assoggettabili al «piano casa», che abbiano destinazione d'uso prevalentemente residenziale e siano ubicati in zone destinate, sotto il profilo urbanistico, all'agricoltura.

Anche per tale categoria di interventi premiali è possibile derogare alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti e sono previste una serie di condizioni analoghe a quanto già si è visto in relazione alle prime due forme di incentivo:

- il recupero è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale;

- devono essere rispettate le normative statali e regionali in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia, dovendosi

raggiungere i medesimi obiettivi già fissati per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento;

- in ogni caso, tali nuovi interventi di recupero non possono essere cumulati con quelli di ampliamento puro e semplice di cui all'articolo 3 e con quelli di sostituzione edilizia ex articolo 4 della legge regionale in esame.

### Esclusioni e limiti

Naturalmente, anche la legge della Regione Lazio individua tutta una serie di limitazioni – stabilite, in linea generale – alla concreta applicazione del proprio «piano casa».

Innanzitutto, gli interventi premiali in commento non sono ammessi per i fabbricati abusivi e per quelli assoggettati a vincolo storico-culturale ai sensi del Codice urbano, Dlgs 42/2004.

Del pari, il divieto vale per gli immobili situati nelle zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, nelle aree naturali protette, nelle fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi nonché nelle fasce di rispetto

delle acque interne.

Sotto altro aspetto, è vietato ampliare gli edifici che ricadono I) nelle zone territoriali omogenee di tipo «A» o, comunque, nei centri storici tutelati specificamente dagli strumenti urbanistici generali o individuati dal piano territoriale paesaggistico regionale (Ptp); II) nelle zone urbanistiche di tipo «E», agricole, limitatamente agli edifici rurali con caratteri storico-tipologici-tradizionali, quali casali e complessi rurali, che, ancorché non vincolati dal Ptp, siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930 e registrati in appositi censimenti dai comuni interessati.

E ancora, sono vietate le agevolazioni in commento sugli immobili situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali, così come pure sui fabbricati ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali.

Da ultimo, per evidenti ragioni di sicurezza, è stabilito che non siano possibili le agevolazioni in esame nelle zone di rischio idraulico elevato e molto elevato, per come individuate dai piani di bacino o da altre disposizioni speciali in materia, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore.

Particolari poteri di esclusione sono, infine, rimessi alle Amministrazioni comunali, secondo uno schema presente in quasi tutte le leggi regionali sul «piano casa», salvo rarissime eccezioni.

Anche la Regione Lazio, invece, precisa che gli enti locali – entro e non oltre il termine di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge in commento – possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico nei quali, in ragione di particolari qualità

di carattere urbanistico e architettonico, limitare o escludere gli interventi premiali di cui trattasi.

La formulazione letterale della norma fa senz'altro ritenere che il termine concesso ai comuni sia perentorio, ragion per cui – una volta decorso il novantesimo giorno senza l'adozione di alcuna restrittiva delibera di Cc – le disposizioni del «piano casa» regionale devono trovare applicazione tout court sull'intero territorio dell'ente.

#### **Titolo edilizio e termine**

La legge sul «piano casa» disciplina anche il profilo procedimentale di assenso – da parte dei comuni – degli interventi premiali in esame, dedicando appositamente a tale aspetto l'articolo 6.

---

### **Il premio sale al 60% (70% sul litorale romano) se si delocalizzano immobili compresi in programmi integrati**

---

Fermo restando qualsiasi altro atto autorizzatorio previsto dalla normativa statale e regionale vigente (in specie – deve intendersi – sotto il profilo paesaggistico-ambientale), gli interventi straordinari di ampliamento, di sostituzione edilizia e di recupero di immobili esistenti sono normalmente consentiti mediante denuncia di inizio attività (Dia) ai sensi del Tu in materia edilizia, Dpr 380/2001. Sono fatte salve, tuttavia, le normali disposizioni in materia di onerosità dei titoli edificatori, con la contestuale previsione che i Comuni, con apposita delibera, possono applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento.

È, invece, richiesto il preme-

so di costruire per le ipotesi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, qualora l'immobile sul quale intervenire presenti una volumetria superiore a 3.000 metri cubi: evidentemente, il legislatore regionale ha inteso consentire una verifica preliminare più approfondita, da parte degli enti locali, su interventi di più ampia portata.

Una prescrizione particolare è, infine, imposta per tutte le tipologie di interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica: a tal proposito, è stabilito che, al fine di ottenere il rilascio del titolo abilitativo, deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro novanta giorni dalla richiesta, accompagnato dal meccanismo del silenzio-assenso.

Con la medesima norma dell'articolo 6 in esame, la legge regionale fissa anche la durata limitata nel tempo delle norme sul piano casa, trattandosi – com'è noto – di una normativa che ha natura straordinaria.

È invero, stabilito che le denunce di inizio attività e le istanze di permesso di costruire possano essere presentate entro il termine massimo di ventiquattro mesi decorrente, però, dal novantesimo giorno successivo all'entrata in vigore della stessa legge in esame: si tratta, cioè, del termine concesso ai comuni per eventualmente deliberare ulteriori limitazioni alla concreta applicazione delle disposizioni regionali.

In questo modo, i cittadini possono tranquillamente attendere tre mesi per verificare se il proprio Comune intende o meno pronunciarsi in materia e, poi, hanno ancora un termine di due anni netti per chiedere l'assenso comunale.

Ultima precisazione è che, in ogni caso, la materiale esecuzione dei lavori relativi agli interventi premiali qui in commento debba essere affidata a imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

### Disposizioni a regime

Benché non strettamente connesse con gli incentivi premiali del «piano casa», va detto che la legge 21/2009 della Regione Lazio ha introdotto anche parecchie norme a regime sempre in materia urbanistica.

Si tratta, fondamentalmente, di disposizioni volte a ripristinare e riqualificare sotto i profili ambientale ed urbanistico zone particolarmente sensibili e di rilievo, che risultino purtroppo degradate o zone periferiche ai centri urbani.

In questo senso, per esempio, l'articolo 7, rubricato «Programma integrato per il ripristino ambientale», stabilisce che – al fine di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali – le amministrazioni comunali, sulla base di iniziative pubbliche o private, possono adottare appositi programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale e all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di singoli edifici o di complessi immobiliari legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette. Con l'adozione di tale programma integrato, vengono previsti e disciplinati tre diversi

aspetti: I) la demolizione, a carico dei proprietari, degli immobili ricadenti nell'area vincolata e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino e riqualificazione ambientale; II) la delocalizzazione dei volumi degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria; III) un contestuale incremento premiale fino al 50 per cento del volume degli edifici abbattuti, rapportato alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma integrato. Tale previsto incremento di volumetria può giungere addirittura al 60 per cento, ma soltanto per i comuni del litorale marittimo laziale, a patto che la nuova destinazione d'uso dell'edificio ricostruito sia turistico-ricettiva per almeno venti anni.

A sua volta, il successivo articolo 8, facoltizza i Comuni ad adottare programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano, anche con la finalità di riqualificare gli ambiti urbani e le periferie, ove si riscontri la presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi di-

sorganici o incompiuti, nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati. In tal caso, il previsto programma integrato può regolamentare interventi di sostituzione edilizia e modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili, concedendo incrementi volumetrici fino al 40 per cento della cubatura o superficie demolita, a condizione, però, che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale.

Il tutto anche con il sostegno della regione, la quale – ai sensi dell'articolo 10 – si impegna a promuovere la formazione degli strumenti urbanistici anche attuativi o dei programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare i processi urbanistici di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie di cui sopra, effettuati sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica e mirati a integrare gli obiettivi strategici pubblici previsti dai comuni con le proposte di iniziativa privata ricadenti nelle parti delle città e dei quartieri oggetto dei piani o dei programmi. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Con le modifiche al Dlgs 81 potranno eseguire i controlli sulle macchine in alternativa all'Ispe

# Sicurezza, ai privati le verifiche

*Cade la riserva ai soggetti pubblici per i test sulle attrezzature da cantiere*

PAGINA A CURA DI GIUSEPPE LATOUR

**I**l nuovo Testo unico sulla sicurezza apre ai privati il mercato delle verifiche sulle macchine. Manca ancora il passaggio del regolamento di attuazione, ma la nuova versione dell'articolo 71 del Dlgs 81/2008 sembra già avere messo a segno una piccola rivoluzione nel mondo del noleggio. Perché schiude un nuovo business alle officine e alle aziende. E perché risolve a tutti gli operatori del settore il problema delle attese per le verifiche di Asl e Ispesl.

La riforma mette mano a uno dei punti del vecchio Testo unico più criticati dal settore. Al comma 11, infatti, veniva stabilito che le verifiche periodiche sulle macchine (fissate dall'allegato VII con cadenza diversa a seconda della tipologia di apparecchio e del tipo di intervento) andavano fatte presso soggetti pubblici. «La prima di tali verifiche è effettuata dall'Ispepl e le successive dalle Asl», recitava il testo.

Proprio le verifiche successive erano uno dei punti deboli del sistema. La situazione cambiava da provincia a provincia, ma spesso gli operatori denunciavano una lentezza estrema delle Asl nel rispondere alle loro richieste. C'era, in sostanza, una sproporzione tra il servizio offerto e quello domandato dalle aziende. Con un effetto perverso sul mercato del noleggio: chi voleva mandare fuori una macchina non verificata doveva ogni volta inviare un sollecito all'Asl competente per evitare problemi in fase di controllo.

A questa situazione di stallo

## STOP ALLE LISTE D'ATTESA

Il vecchio Dlgs 81/2008 e la riforma con il Dlgs 106/2009

### ■ PRIMA

La prima verifica sulla macchina andava effettuata, secondo la vecchia versione del Dlgs 81, presso l'Ispepl; quelle successive presso le Asl competenti per territorio

### ■ DOPO

Per la prima verifica, se l'azienda non riceve risposta dall'Ispepl entro 60 giorni può rivolgersi a soggetti pubblici o privati abilitati. Per le successive, può andare da privati se l'Asl non risponde entro 30 giorni

risponde la nuova norma. Il testo stabilisce che la prima verifica viene effettuata dall'Ispepl, ma se l'azienda non riceve risposta alla sua richiesta di verifica entro 60 giorni può rivolgersi all'Asl o «a soggetti pubblici o privati abilitati». Per le verifiche successive, sempre a carico delle Asl, questo termine viene ridotto a 30 giorni. E, in alternati-

va, c'è sempre la possibilità di andare da un privato abilitato.

In pratica, viene aperta anche nel noleggio la strada al business dei verificatori. Per rendere più veloci i controlli, infatti, è presumibile che gli operatori faranno ricorso in modo massiccio ai privati. Creando un forte giro di affari per le officine, che oggi lavorano prevalentemente a uso interno

delle aziende, ma anche per chi certificherà il lavoro fatto.

## L'ATTUAZIONE

Su quest'ultimo punto non sono ancora stati fissati per i certificatori i requisiti tecnici o di terzi da tenere rispetto alle aziende. Ci sono solo indiscrezioni e richieste delle associazioni di categoria, che vorrebbero un sistema orientato su un doppio binario. Da un lato dovrebbero lavorare officine qualificate, per garantire una serie di controlli periodici. Dall'altro i certificatori professionisti, che dovrebbero semplicemente attestare, da una posizione terza, la buona esecuzione del lavoro. Per adesso sono solo ipotesi. Il settore, quindi, resta in attesa di un regolamento ma si sta già attrezzando (si vedano le interviste in basso). ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Ampliamenti più difficili anche per i vincoli antisismici Il Lazio si restringe: via le zone agricole

DI GIUSEPPE LATOUR

**L**imiti, limiti e ancora limiti. Il piano casa del Lazio in questi giorni è alla prima lettura approfondita degli addetti ai lavori, che lo hanno visto solo di sfuggita al momento della sua approvazione agostana. E a molti stanno arrivando cattive notizie. Perché i paletti e le eccezioni imposte dal piano sono, anzitutto, un ginepraio nel quale è facile perdersi: parecchie formulazioni risultano poco comprensibili, tanto che la Regione si prepara a varare delle circolari per le parti che riguardano i piani attuativi e la riqualificazione urbanistica. Ma soprattutto perché molti di questi limiti sembrano destinati a depotenziare il provvedimento.

Una sferzata arriva già all'articolo 2, che definisce l'ambito di applicazione della prima parte della legge. Qui viene stabilito che ampliamenti e demolizioni

potranno essere fatti solo nelle zone territoriali omogenee B e C (quelle parzialmente edificate). Se non stupisce l'esclusione delle zone A (i centri storici), pesano invece molto i limiti sulle zone agricole. Soprattutto se pensiamo che gli ampliamenti sono possibili solo sulle ville.

«Nelle zone agricole – spiega **Daniele Iacovone**, a capo della direzione Territorio della Regione Lazio, tra i tecnici che hanno curato la legge – sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione. Sono invece consentiti gli interventi di recupero e quelli di ampliamento, ma

L'assessore  
Di Carlo:  
«Inevitabile  
compromesso  
per il verde»

solo ai coltivatori diretti, agli imprenditori agricoli e ai loro eredi». Quindi, tutti quelli che hanno una villa in zona agricola non potranno beneficiare del 20 per cento in più, a meno che non rientrino nelle categorie appena individuate. Un limite che appare congruo a **Mario Di Carlo**, assessore alla Casa del Lazio: «Mi sembra che, vista l'impasse



■ Presentazione delle domande in base alla legge 21/2009

che si era creata in consiglio sul punto, abbiamo trovato una soluzione buona. Di più non si poteva fare». Sulla norma, infatti, ha inciso molto la perplessità di buona parte della maggioranza nel varare una misura che potesse cambiare il volto dell'agro romano, includendo le zone E.

Da parte degli imprenditori, comunque, non arrivano segnali di insoddisfazione forte: «Siamo complessivamente contenti, anche se qualcosa in più forse si poteva fare», dice il presidente



## SI ALLARGANO SOLO I CONTADINI

- 1 Zone sismiche – Ampliamento consentito solo con adeguamento di tutto il fabbricato alla normativa antisismica**
- 2 Zone agricole – Vietate la demolizione e la ricostruzione. Ampliamento ammesso solo per imprenditori agricoli, coltivatori diretti e loro eredi**
- 3 Fascicolo di fabbricato – Obbligatorio dopo tutti gli interventi del piano casa**

di Ance Lazio, **Stefano Petrucci**. È soddisfatto soprattutto delle demolizioni con premi "rafforzati" e delle semplificazioni amministrative: «Finalmente i Comuni avranno autonomia nel fare piccole modifiche agli strumenti urbanistici attuativi, senza dover tornare alla Regione». Non vede un limite drammatico, almeno alla parte sulle demolizioni che più interessa i costruttori, nell'esclusione delle zone agricole: «Possiamo essere contenti di avere avuto le zone B. Che sono quelle dove, almeno in linea teorica, questo tipo di interventi dovrebbero essere più fattibile».

Lungo l'elenco di documenti richiesti dalla legge: tra questi, il fascicolo di fabbricato, obbligatorio per tutti gli interventi della prima parte del testo (si veda l'articolo in basso). Ed è assai pesante il limite imposto dall'articolo 3. Il suo comma 3, addirittura, getta una pesante ombra sull'applicabilità concreta di una

Nelle zone  
a rischio  
terremoto  
va adeguato  
tutto l'edificio

parte della legge. «Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico – recita il testo – gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica».

L'oggetto sono gli ampliamenti del 20 per cento per gli edifici residenziali e del 10 per cento per i non residenziali. Qui, in pratica, la legge dice che, laddove ci si trovi in una zona a rischio sismico, anche basso (più del 98% dei Comuni laziali sono classificati sismici), sarà necessario adeguare tutto il fab-

bricato prima di fare l'ampliamento. Questo rischia di rendere economicamente poco appetibile gli interventi. Continua Iacovone: «Per le zone sismiche 1 o 2 abbiamo deciso di introdurre un bonus pesante del 35 per cento, per rendere la misura conveniente». Ma potrebbe non essere sufficiente. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Con i premi ritorna il libretto casa

DI VALERIA UVA

**T**orna il fascicolo del fabbricato: le leggi regionali sul piano casa stanno diventando una piattaforma di rilancio di questo strumento, molto gradito ai tecnici e osteggiato invece dalle associazioni dei proprietari di casa, come la Confedilizia.

Il libretto che deve fotografare attraverso l'esame visivo e dei documenti lo stato di salute e di sicurezza dell'edificio non può, come ha spiegato anche la giurisprudenza del Consiglio di Stato, essere imposto in via generalizzata e obbligatoria. E allora le leggi regionali sul piano casa che lo riportano in vita lo hanno legato proprio agli interventi di ampliamento straordinari, comprese le nuove costruzioni che scaturiscono dalla demolizione e ricostruzione. Sono cinque le Regioni che hanno già puntato sul libretto: due sono ancora in discussione (Campania e Sicilia) e tre hanno già la legge (Emilia Romagna, Lazio e Basilicata).

Il percorso è simile per tutte: la legge fissa l'obbligo e poi si rimanda a un successivo provvedimento per le procedure e per i contenuti delle schede. Vediamo nel dettaglio le singole scelte.

**Lazio.** Nel piano casa laziale la redazione del fascicolo di fabbricato, predisposto secondo la legge regionale 12 settembre 2002, n. 31, è uno dei requisiti essenziali sia per gli interventi di ampliamento (articolo 3, comma 5) che per quelli di demolizione con ricostruzione (articolo 4, comma 4). Inoltre, devono curare la redazione del fascicolo di fabbricato anche i soggetti beneficiari di finanziamento regionale per l'edilizia residenziale pubblica (articolo 20). Il fascicolo deve essere alle-

gato al quadro economico finale dell'intervento e la sua assenza comporta l'esclusione dal contributo regionale. Infine, l'articolo 28 della legge modifica proprio la 31/2002 e introduce una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 a 5mila euro per la violazione dell'obbligo di redazione del fascicolo di fabbricato. Soltanto, ovviamente, nei casi nei quali questo sia effettivamente obbligatorio. In altre parole, proprio nelle ipotesi previste dal piano casa.

**Basilicata.** La legge 25/2009 pone il libretto del fabbricato come condizione essenziale per completare l'iter autorizzativo degli interventi legati al piano casa. L'obbligo di redigere il fascicolo vale sia per gli ampliamenti che per la demolizione e ricostruzione, ma è legato a un regolamento di attuazione che deve fornire uno schema tipo. Il termine di 30 giorni dall'entrata in vigore della legge è appena scaduto il 9 settembre. Il provvedimento atteso dovrà indicare anche tutte le modalità di redazione e di aggiornamento del fascicolo.

**Emilia Romagna.** Con la legge sul piano casa (la 6/2009) la Regione rivitalizza anche il proprio libretto del fabbricato. Con una modifica al Tu edilizia locale (legge 31/2002) si definiscono con più precisione i contenuti e le modalità sia della scheda tecnica da allegare a ogni immobile oggetto di intervento sia del libretto vero e proprio. La scheda riporta i dati catastali e urbanistici dell'immobile, le prestazioni riguardanti i requisiti obbligatori e le Dia presentate. È redat-

ta da un tecnico abilitato ed è condizione essenziale per ottenere il certificato di agibilità. Più complesso è il fascicolo del fabbricato che ingloba anche la scheda tecnica. Qui sono indicate anche le informazioni progettuali, geologiche, strutturali e impiantistiche di tutto il fabbricato. Anche in questa Regione si rimanda a un successivo provvedimento di attuazione per conoscere i contenuti tipo obbligatori del fascicolo del fabbricato.

**Campania.** Un percorso più strutturato è quello delineato dal disegno di legge della Campania, che si trova ancora immerso in una difficile discussione in Consiglio (fissata per il 23 settembre una seduta a oltranza per l'approvazione).

L'obbligo di preparare il fascicolo vale anche in questo caso per i premi volumetrici di tutto il piano casa ed è condizionante «ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo», ovvero la Dia o il permesso sono inefficaci se manca il fascicolo. Il percorso è duplice: in prima battuta, in attesa di ulteriori istruzioni regionali, il libretto deve contenere «gli esiti» della valutazione di sicurezza che dopo l'ampliamento è obbligatoria per ogni stabile.

In un momento successivo la legge prevede un regolamento di attuazione che istituisca un libretto più dettagliato, e indichi anche come tenere aggiornato il libretto stesso.

**Sicilia.** Anche il nuovo disegno di legge piano casa dell'Isola lega gli interventi alla redazione del «libretto casa» a cui è subordinato il rilascio del certificato di agibilità. Ma anche in Sicilia la legge si limita a fissare l'obbligo e rinvia per le procedure a un futuro regolamento di attuazione della Giunta. ■

@ **Piano casa, il dossier on line su:**  
[www.edilziaterritorio.ilsole24ore.com](http://www.edilziaterritorio.ilsole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## LE SCELTE

### *Sul fascicolo casa*

- **LAZIO**  
Libretto obbligatorio per gli interventi del piano casa, pena sanzioni pecuniarie
- **BASILICATA**  
Fascicolo obbligatorio per gli incrementi di volume ma si attendono le indicazioni di un provvedimento attuativo
- **E. ROMAGNA**  
Necessari scheda tecnica e fascicolo fabbricato per ottenere il certificato di agibilità
- **CAMPANIA**  
Fascicolo da fare subito con le verifiche di sicurezza e il collaudo. Versione più complessa con le indagini strutturali con un futuro provvedimento
- **SICILIA**  
Il rilascio del certificato di agibilità per gli interventi del piano casa è condizionato alla redazione del libretto