

La rigenerazione, poco urbana, del Piano Casa di Zingaretti

- ***, 28.03.2018

Urbanistica. Il Piano casa del 2009 di Berlusconi, adottato dalla giunta Polverini, ripreso e prorogato dall'attuale governo del Lazio. Deroga ai piani regolatori e cemento a volontà

Un delitto perfetto che le consegna agli interessi del settore privato. La parola magica che consente tale operazione si chiama Rigenerazione urbana, sotto la quale si maschera una vera e propria aggressione speculativa ai danni dei maggiori centri italiani: da Roma, a Firenze, a Venezia, fino ai comuni dell'Emilia Romagna.

E sufficiente considerare degradati edifici o pezzi di città per abatterli e sostituirli con costruzioni nuove di zecca, facendo guadagnare rendite ingiustificate a proprietari e costruttori.

Un capolavoro semantico e politico perché all'espressione rigenerazione urbana, o semplicemente rigenerazione, è facile attribuire un significato positivo: di rinascita, di valorizzazione di quanto è obsoleto, di rinnovamento. Invece si tratta di tutt'altro, anzi del contrario.

Con l'alibi della limitazione di consumo di suolo, si ricorre a una parola d'ordine utile ad acquistare facili consensi, una parola grimaldello con la quale si decreta, in realtà, la morte dell'urbanistica e del governo del territorio. Oggi la rigenerazione rimbalza dalla legge della Regione Lazio a quella dell'Emilia Romagna, un tempo manuale esemplare di pianificazione urbanistica in tutta l'Europa (Piano Cervellati per il centro storico di Bologna).

Fra le pieghe della rigenerazione urbana si nascondono pratiche assai diverse tra loro: opere di demolizione e ricostruzione di singoli edifici (con annesso premio di cubatura) fino a interventi che riguardano aree dismesse e abbandonate, che è possibile realizzare anche con un semplice accordo tra privati e Comune in deroga agli strumenti urbanistici vigenti; giustificando tali procedure per forzare la presunta rigidità degli strumenti urbanistici e rilanciare il settore dell'edilizia per far "ripartire il Paese".

Com'è possibile che questa vera e propria delegittimazione di tutte le regole urbanistiche stia dilagando da una parte all'altra nel nostro paese?

L'espressione rigenerazione urbana viene introdotta nell'ambito del Piano Casa, più precisamente nella "Intesa tra Stato e Regioni" dell'aprile 2009, in pieno governo Berlusconi. Dopo il quale era compito delle Regioni emanare proprie leggi per dare corso all'accordo.

Nella Regione Lazio il centro destra di Renata Polverini peggiora il testo ampliando le possibilità di intervento dei privati già previste dall'Intesa Stato-Regioni. Zingaretti recupera il berlusconiano Piano Casa della Polverini (a parte la modifica di alcuni articoli a rischio di incostituzionalità che vengono abrogati) e lo proroga fino al giugno 2017.

Non solo, sempre nel 2017, lo trasforma nella legge sostitutiva Norme per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio. Dunque, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamento della volumetria o della superficie utile esistente.

Cosa è successo dal 2009 al 2017 e ancora oggi?

Per i provvedimenti in itinere (quanti? nessuno lo sa) i cittadini non potranno porre alcuna obiezione né alle demolizioni/ricostruzioni né agli aumenti di cubatura favoriti dal Piano Casa e neppure ai cambi di destinazione d'uso dei privati in possesso dei requisiti previsti.

Non dappertutto naturalmente, ma solo in quelle aree che non sono soggette a tutela da parte del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, e i Villini del quartiere Coppedé di Roma un capolavoro architettonico del Liberty italiano non lo sono. Così sempre i Villini non sono soggetti a tutela dal Piano Regolatore.

Sembrerebbe un paradosso ma non lo è. In sintesi la manomissione dei Villini è stata resa possibile dal Piano Casa della giunta Polverini ed è continuato con quello di Zingaretti. E non sappiamo ancora quante altre demolizioni previste sconvolgeranno il tessuto della Capitale, come ha denunciato anche l'Associazione Carte in Regola.

Ancora una volta tocchiamo con mano come i così detti governi di centro-sinistra, a livello locale-regionale quanto a livello centrale, perseguono obiettivi che poco hanno a che fare con l'interesse collettivo, ma ricercano genericamente consensi senza una visione generale, in questo caso senza un'idea di città.

Roma e il Lazio sono un laboratorio ideale anche per capire perché gli elettori abbandonino quel fronte politico.

Mentre occorrerebbe mettere mano alle tante degradate periferie e rigenerarle, anche sotto il profilo sociale, la giunta Zingaretti lascia mani libere alla speculazione che abbatte i villini Liberty. Come faceva Vito Ciancimino negli anni 60, nel centro storico di Palermo.

Enzo Scandurra, Piero Bevilacqua, Velio Abati, Ilaria Agostini, Alberto Asor Rosa, Carla Maria Amici, Anna Angelucci, Giuseppe Aragno, Giovanni Attili, Massimo Baldacci, Alessandro Bianchi, Franco Blandi, Vittorio Boarini, Ilaria Boniburini, Paola Bonora, Roberto Budini Gattai, Giovanni Carosotti, Antonio Castronovi, Carlo Cellamare, Giancarlo Consonni, Vezio De Lucia, Lidia Decandia, Piero Di Siena, Tiziana Drago, Paolo Favilli, Alfonso Gambardella, Maria Pia Guermandi, Rossella Latempa, Cristina Lavinio, Walter Lorenzoni, Laura Marchetti, Ignazio Masulli, Tomaso Montanari, Gaia Pallottino, Tonino Perna, Eddy Salzano, Battista Sangineto, Salvatore Settis, Francesco Santopolo, Lucinia Speciale, Graziella Tonon, Francesco Trane, Gianni Vacchelli, Luigi Vavalà, Alberto Ziparo

La rigenerazione urbana ora passa per i comuni

(lettera pubblicata sul manifesto del 20 marzo 2018)

Gentile direttrice,

il vecchio Piano Casa della Giunta Polverini è stato modificato dalla nostra amministrazione per tutelare le aree agricole e i parchi, limitando il consumo di suolo e indirizzandolo solo sui tessuti edilizi già realizzati, quindi senza nessun «regalo ai costruttori».

Inoltre, il nuovo Piano Casa, ormai superato dalla Legge sulla Rigenerazione Urbana, non si può applicare nei centri storici, quindi anche in quello di Roma, e su tanti edifici già vincolati. Per gli edifici che sono nella Carta della Qualità del Piano Regolatore del Comune di Roma, gli interventi devono essere valutati dalla soprintendenza e devono essere conformi alle prescrizioni della Carta della Qualità stessa.

Per gli interventi in essere che riguardano progetti che hanno usufruito del vecchio Piano Casa, il Comune di Roma dovrebbe governare queste trasformazioni, in particolare verificando l'inserimento

del progetto nel contesto urbanistico e architettonico esistente.

Parliamo, nel caso dei «villini», di progetti vecchi di almeno tre anni su cui già si è accumulato un grave ritardo sulla valutazione e su cui bisogna contribuire a far sì che siano progetti sostenibili e coerenti al contesto in cui ricadono.

Ma non è la Regione che può intervenire sul merito di questi progetti. Il Campidoglio, ad esempio, ha istituito il Coque, il Comitato per la qualità urbanistica ed edilizia, composto da 11 esperti. Proprio questa commissione può verificare la qualità dei progetti rispetto ai luoghi dove si inseriscono.

Inoltre, per il futuro, con la nuova legge sulla Rigenerazione urbana, il Comune ha più potere e quindi più responsabilità nel trovare ambiti possibili di riqualificazione e recupero edilizio. Voglio inoltre ricordare che la Regione Lazio è l'unica d'Italia che ha superato le deroghe del Piano Casa, con una nuova legge ordinaria che punta a dare più potere ai Comuni e ai cittadini, per intervenire in particolare nelle zone degradate, già compromesse e riqualificare i tessuti edilizi disomogenei.

Nei sei mesi che ci sono voluti per approvarla abbiamo sollecitato tutti i Comuni a mandarci osservazioni e proposte e non abbiamo ricevuto alcun commento dal Comune di Roma. Ovviamente siamo sempre disponibili a valutare proposte per migliorarla.

Noi siamo sempre pronti a collaborare per aiutare i Comuni, e quello di Roma in particolare, a trovare le soluzioni migliori per la città.

Michele Civita, ex Assessore regionale all'Urbanistica del Lazio

La replica di Enzo Scandurra

Ringraziamo l'ex Assessore regionale all'urbanistica Michele Civita per la sua pronta replica alla nostra lettera-appello contro lo scempio dei Villini realizzato in base al Piano Casa della Regione Lazio. Tanto più perché in passato i presidii sotto la sede della Regione non hanno mai ricevuto risposta.

L'impressione è di una sorta di scarica barile sulla Giunta comunale ma Civita conosce sicuramente i contenuti della Memoria di Giunta presentata in proposito dall'assessore Montuori, che confermava che l'Art. 6 ripropone «le pesanti ricadute sull'assetto urbano prodotte dalla precedente legge Piano casa, deregolatoria alla normativa urbanistica comunale».

E veniamo all'Art. 6 della Legge sulla Rigenerazione: «Previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo», «sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta».

Siamo di nuovo al Piano Casa Polverini/Zingaretti seppure ammantato di retoriche dichiarazioni d'intenti.

Quanto al Coque (Comitato per la Qualità Urbanistica ed Edilizia), organismo comunale, esso può forse dare indicazioni sulla qualità urbanistica dei progetti ma non può certo impedire ampliamenti, abbattimenti e ricostruzioni, dato che non ha alcuno strumento normativo per farlo.

Enzo Scandurra

