

Lunedì 20 gennaio 2025 si apre nel Consiglio Regionale del Lazio la discussione sul Progetto di Legge 171 che modifica diverse leggi regionali in materia di governo del territorio.

L'Istituto Nazionale di Urbanistica – sezione Lazio, per valutare il progetto di legge, ha istituito un gruppo di lavoro che ha prodotto il seguente documento che sarà sottoposto al prossimo Consiglio Direttivo.

SULLE MODIFICHE ALLE LEGGI URBANISTICHE DEL LAZIO

L'INU Lazio esprime grande preoccupazione per la proposta di legge regionale (PL 171) di riforma di diverse leggi regionali in materia urbanistica. In particolare, le modifiche alla legge regionale sulla rigenerazione urbana (LR 7/2017), pur contenendo alcune utili innovazioni, vanno complessivamente nella direzione opposta alle effettive esigenze di rigenerazione urbana di Roma e degli altri centri urbani del Lazio.

La legge regionale 7/2017 è la legge che, istituendo i *Programmi di rigenerazione urbana*, ha dato ai comuni l'opportunità di programmare, sulle parti di città degradate, interventi edilizi, sociali ed economici; consente anche ai comuni di individuare come *ambiti di riqualificazione e recupero edilizio* le zone in cui concentrare interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

D'altra parte, la legge del 2017, varata in coincidenza con l'esaurimento del cosiddetto "piano casa" del 2009, ha previsto anche, al di fuori della programmazione comunale, la possibilità di *interventi diretti* di ampliamento degli edifici in deroga ai piani urbanistici; ha infine previsto che i comuni possano approvare varianti al PRG per facilitare il cambio di destinazione d'uso degli edifici e per premiare con incentivi volumetrici il miglioramento sismico e l'efficienza energetica.

Un primo bilancio della legge, a sette anni di distanza dalla sua entrata in vigore, dovrebbe constatare una scarsa applicazione - da parte dei comuni - delle misure orientate sui tessuti urbanistici da rigenerare, ma anche - nel caso di Roma - un significativo incremento *degli interventi diretti* di demolizione e ricostruzione nelle parti di città di maggior pregio (Parioli, Nomentano, Salaria, Prati), meno bisognose di rigenerazione urbana. Spesso questi interventi – ammessi automaticamente per legge - hanno creato le proteste degli abitanti e seri dubbi sulla loro legittimità.

La prima riflessione che occorre fare è quindi che, affinché la rigenerazione urbana non sia solo incentivazione all'edilizia, ma un'azione effettivamente mirata alla rigenerazione delle parti urbane degradate, bisogna incentivare i comuni a promuovere i programmi mediante lo snellimento procedurale per i piani, ma anche attribuendo loro risorse pubbliche per attivare strategie territoriali integrate, sociali, economiche ed ambientali. **Serve insomma un approccio più urbanistico e meno edilizio.**

La Proposta di legge 171 va nella direzione opposta: per gli *interventi diretti* aumenta gli incentivi volumetrici (dal 20% al 30% nelle abitazioni e dal 10% al 20% negli edifici produttivi) e li ammette anche nei comuni sprovvisti di PRG; per i programmi di rigenerazione urbana, agisce solo incrementando gli incentivi volumetrici (dal 35% al 60%) e riduce ad "eventuale" la quota di edilizia residenziale pubblica.

Nell'evidente intento di trasformare la legge sulla rigenerazione urbana in un nuovo "piano casa", la attuale proposta di legge va oltre: le varianti urbanistiche relative alla liberalizzazione dei cambi di destinazione d'uso e al miglioramento sismico ed energetico, che nella legge attuale sono di competenza esclusiva dei comuni, nella proposta di legge entrerebbero automaticamente in vigore in caso di inerzia del comune nel "recepimento" delle varianti proposte dalla legge regionale; la seconda riflessione riguarda quindi l'espropriazione del potere pianificatorio dei comuni, sottratto dunque all'ente di prossimità e quindi alla valutazione nel merito delle specificità territoriali. È

insomma **una questione di efficacia**, ma anche di **superamento dei limiti che un potere legislativo deve mantenere rispetto al potere dei comuni che governano il contesto locale**.

Nella direzione di una filosofia da “condono edilizio” vanno le modifiche alla L.R. 13/2009 relativa al *recupero a fini abitativi e turistico-ricettivi dei sottotetti esistenti*, che spostano al 31.12.2023 la data entro la quale dovevano essere stati realizzati i sottotetti (quali volumi tecnici) per essere ammessi a tali trasformazioni e, d'altra parte, estendono questa possibilità anche nei centri storici.

La stessa filosofia pervade anche le modifiche alla L.R. 38/1999, nella parte relativa all'edificazione in zona agricola. I *Piani di Utilizzazione Aziendale*, che nella legge attuale identificano gli obiettivi di miglioramento dell'attività agricola cui è condizionata la nuova edificazione, nella proposta di modifica legislativa possono assumere il valore di sanatoria degli edifici agricoli già realizzati abusivamente; d'altra parte la proposta di legge ammette anche, per le abitazioni (non agricole) già realizzate in zona agricola, l'ulteriore realizzazione di accessori (piscine, porticati, tettoie, balconi e box per cavalli), perseguendo e completando così l'edificazione in contrasto con il piano.

L'INU Lazio è preoccupato per le norme derogatorie in campo edilizio che la Regione Lazio sta proponendo quale “rigenerazione urbana”, con l'alibi del “contenimento del consumo di suolo”. Richiama invece la necessità, per raggiungere questi giusti obiettivi, di un governo del territorio che metta al centro piani e programmi costruiti dalle istituzioni locali per rispondere alle specifiche criticità del territorio.

Per promuovere una nuova stagione urbanistica orientata alla rigenerazione delle città e dei loro tessuti più degradati servirebbe **una nuova legge urbanistica regionale** che, sul modello della legge di principi proposta dall'INU, indirizzi il governo del territorio verso strategie di sostenibilità e promuova strumenti di pianificazione più agili, orientati al principio di coerenza (anziché di conformità) con gli obiettivi di rigenerazione. La Regione Lazio solo nel 1999 si è data una legge urbanistica (LR 38/99), spesso criticata per la sua rigidità, mentre le altre regioni italiane negli ultimi 30 anni hanno sviluppato leggi urbanistiche di seconda e terza generazione, più aderenti alle necessità del territorio. L'INU Lazio ritiene che occorra colmare questo gap che penalizza il territorio regionale.

Il gruppo di lavoro di INU Lazio

Lucio Contardi (coordinatore), Gianfranco Buttarelli, Paolo Colarossi, Daniele Iacovone, Marco Tamburini, Daniel Modigliani, Simone Ombuen, Marcello Seva