

Il Piano Casa in Sicilia

(ad oggi, 15 novembre 2009)

Luglio 2009 - Ammonta a circa un milione di edifici il patrimonio edilizio interessato dal possibile Piano Casa in Sicilia. Un'occasione di rilancio per un settore in crisi che, secondo Confedilizia, non deve essere sprecata a causa dei ritardi nell'approvazione della norma regionale.

L'attuazione del Piano Casa passa attraverso due disegni di legge, uno di iniziativa del Consiglio Regionale, l'altro della Giunta. Entrambi sono però ancora fermi.

Interventi ammessi: Le norme prevedono ampliamenti dal 15 al 25% del volume, con un ulteriore premio del 5% se si utilizzano fonti rinnovabili. Aumenti di volumetria del 35% sono possibili in caso di abbattimento e ricostruzione secondo i criteri della bioedilizia. Previsti ampliamenti del 20% della superficie degli edifici a uso diverso dal residenziale, per i quali è invece esclusa la ricostruzione.

Limiti e incentivi: Previste agevolazioni sui contributi fino al 50% per la prima casa. Per i lavori nei centri storici occorre il parere della sovrintendenza. Gli ampliamenti del 20% della superficie coperta devono essere effettuati in contiguità con il fabbricato esistente. Nel caso degli ampliamenti del 35% deve essere rispettata la normativa antisismica. Per tutti gli interventi è obbligatorio ricorrere alle tecniche della bioedilizia, incentivando il ricorso alle fonti di energia rinnovabile.

Riqualificazione urbana: Per il non residenziale è prevista la possibilità di delocalizzazione con aumento volumetrico del 30%. Gli edifici sui quali, dopo la costruzione, sono stati imposti vincoli di inedificabilità assoluta per dissesto idrogeologico o impatto paesaggistico, possono essere quindi spostati e allo stesso tempo ingranditi.

Agosto 2009 - Si sblocca l'iter del Piano Casa in Sicilia. Approvato dalla Giunta Regionale un unico disegno di legge, che sostituisce i due precedenti. Il provvedimento, proposto dall'Assessore ai Lavori Pubblici Nino Beninati, passa quindi all'esame della competente Commissione dell'Ars. Il ddl recepisce i contenuti dell'intesa Stato - Regioni del 31 marzo, introducendo disposizioni di carattere permanente e temporaneo.

Novità: Il nuovo testo di legge introduce il fascicolo di fabbricato per i nuovi edifici, frutto delle pressioni degli ordini professionali, e riduce del 50% i canoni di concessione edilizia per gli immobili destinati a prima abitazione. Secondo Beninati il fascicolo di fabbricato potrà essere utile alla Protezione Civile per la conoscenza delle condizioni in cui versano le costruzioni sul territorio.

Tra gli interventi ammessi compaiono aumento delle cubature, demolizione e ricostruzione semplice o con criteri di antisismica e bioedilizia, accorgimenti che, insieme agli interventi per il risparmio energetico, danno luogo a sconti del 20% sui canoni di concessione.

Gli ampliamenti vengono consentiti nel limite massimo del 20% della cubatura esistente e solo su edifici realizzati su base di regolari autorizzazioni o già sanati, entro il 31 dicembre 2008. La demolizione e ricostruzione di immobili costruiti prima del 1990 e non completamente adeguati agli attuali standard qualitativi, igienico-sanitari, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza o alla normativa in materia di fasce di inedificabilità e di distacco tra edifici, da strade e confini, dà invece luogo ad aumenti volumetrici del 25%. Limite che può salire al 30% se ci si impegna ad utilizzare tecniche di bioedilizia o per il risparmio energetico.

Divieti: Non possono essere riconosciuti aumenti di cubatura sugli immobili anche parzialmente abusivi, soggetti all'obbligo della demolizione, così come a quelli che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo. Previsti strumenti di tutela anche per gli edifici di valore monumentale e le aree ad interesse paesaggistico.

I Comuni entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge possono escludere particolari edifici o aree urbane dall'applicazione delle disposizioni o imporre limitazioni per motivazioni ambientali o urbanistiche.

Termini di legge: Entro due anni sarà possibile presentare domanda per l'aumento delle cubature sugli edifici realizzati fino al 31 dicembre 2008 o per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati costruiti prima del 1990. Non ci saranno limiti per gli interventi antisismici.

Apprezamenti da Confedilizia, che tuttavia esprime la sua contrarietà sul fascicolo di fabbricato. Un documento che rappresenterebbe una duplicazione di altri adempimenti burocratici e non contribuirebbe a migliorare la sicurezza degli edifici. Sulla materia sono già stati presentati molti ricorsi. A Roma l'associazione dei proprietari immobiliari ha anche ottenuto l'annullamento di un provvedimento analogo in quanto "irrazionale e illegittimo nella previsione della sua obbligatorietà".

Ottobre 2009 - Il Piano Casa della Sicilia sarà rivisto e modificato. Lo ha confermato il Presidente della Regione Raffaele Lombardo, dopo le richieste di ritiro avanzate dalle associazioni ambientaliste per limitare il rischio idrogeologico all'indomani del nubifragio di Messina.

Dissesto idrogeologico: Secondo Italia Nostra Sicilia, Legambiente Sicilia e l'Ordine dei geologi della Sicilia, l'80% dei Comuni della Regione è a rischio di dissesto idrogeologico. Frutto di una cattiva amministrazione, che ha operato circa 800 deroghe al vecchio piano regolatore, impostato secondo criteri e vincoli giudicati troppo rigidi.

Zone a rischio: Già nel dicembre del 2007 il Genio civile di Messina aveva stilato un piano di opere urgenti e indifferibili, presentato alla Protezione Civile regionale, ma rimasto lettera morta. Ad oggi, in base a uno studio del Wwf, sono 11 le zone pericolose in corrispondenza delle fiumare nella provincia. Si tratta di Montepiselli e Zona Forte Gonzaga, Casazza, torrente Trapani, torrente Annunziata, torrente Giostra, San Michele, Camaro, Contrada Marotta e fascia costiera sottostante, località Papardo, viale Boccetta Scoppo, Bordonaro. Rischio elevato a sud della città, sulla fascia ionica. Vi rientrano San Filippo Superiore e Inferiore, Santa Lucia, Gazzi, Ladreria, Tipoldo, Zafferia, Santo Stefano Medio e Santo Stefano Briga. Altre situazioni critiche sono segnalate nelle zone di Faro Superiore, Curcuraci, Castanea, Salice, San Saba e Gesso. Alla luce di queste constatazioni sarebbe quindi irresponsabile approvare una norma che prevede un considerevole aumento delle cubature e il consumo del suolo per la realizzazione delle volumetrie aggiuntive.

Modifiche: La norma per il rilancio dell'edilizia, così come concepita in origine, è stata più volte tacciata di condono preventivo. Il Piano Casa potrebbe invece essere trasformato in un progetto di riqualificazione del territorio attraverso la delocalizzazione degli edifici e delle infrastrutture più vulnerabili, lo sgombrò delle foci fluviali e il consolidamento dei versanti di montagne e colline con interventi di rinaturazione e rimboschimento.

Punti da rivedere: Due i punti principali che dovrebbero essere rivisti, come l'esclusione dalla possibilità di usufruire del bonus volumetrico per gli immobili sanati e un ribasso delle percentuali di ampliamento. Tra le altre misure a favore della sicurezza è previsto anche lo stop alla variante del piano regolatore e l'adattamento del piano triennale per le opere pubbliche alla fragilità del territorio. Alla Regione, inoltre, è stato chiesto anche l'abbattimento delle opere abusive a rischio, situate cioè in fiumare destinate ad esondazioni, smottamenti e frane.

Alternative possibili: Dopo lo sblocco dell'iter legislativo regionale, con la previsione di aumenti volumetrici del 25%, il provvedimento potrebbe essere riscritto in Commissione, attraverso un maxiemendamento, o ritirato, dovendo in questo caso tornare in Giunta per le modifiche necessarie. Le istituzioni mirano

a trovare un accordo. Alcune case colpite dall'alluvione potrebbero essere demolite e ricostruite altrove. Secondo il Presidente del Consiglio Berlusconi, poi, la ricostruzione potrebbe essere ultimata entro quattro o cinque mesi.

Contrari al blocco del Piano Casa i sindacati Cisl e Filca, che invitano governo regionale e Ars a dare il via entro novembre a un "piano casa antiabusivi e antisanoatorie". Che escluda dalle disposizioni sugli aumenti volumetrici gli edifici abusivi, sanati e in sanatoria, ma anche quelli costruiti in aree sottoposte a vincoli urbanistici di inedificabilità o a rischio frane.

Secondo gli operatori del settore, il Piano Casa continua a rappresentare un'occasione di rilancio per l'edilizia, che da settembre 2008 ha perso 28 mila lavoratori. La legge regionale alimenterebbe anche all'efficienza energetica. Da non sottovalutare per la Cisl un possibile programma di investimenti per la riqualificazione e lo sviluppo urbano attraverso progetti degli enti locali concordati con le parti sociali, che potrebbero essere finanziati con mezzi regionali e privati, risorse Ue del Por Sicilia, Fas, programma Jessica, fondi di rotazione e risorse della Bei.

Novembre 2009 - Si fa strada una nuova versione del Piano Casa in Sicilia. Riqualificazione del patrimonio edilizio, riduzione del rischio idrogeologico e valorizzazione delle aree destinate a verde urbano sono le linee direttrici confluite negli emendamenti presentati dall'Assessore ai Lavori Pubblici Nino Beninati al disegno di legge approvato in Giunta lo scorso agosto. Le proposte sono ora allo studio della Commissione Territorio.

Tutela e prevenzione dei rischi: In base a questi principi dovrebbero essere esclusi dagli ampliamenti i fabbricati situati nelle zone ad alto rischio, R3 e R4, o ad alta pericolosità idrogeologica, P3 e P4, così come prescritto dal Piano di assetto idrogeologico. Disco rosso anche per gli immobili che si trovano nei centri storici, classificati zona A dai piani regolatori comunali.

Sostituzione edilizia: I nuovi orientamenti, attenti alla riqualificazione del patrimonio edilizio regionale, prevedono anche una via preferenziale per gli interventi di demolizione e ricostruzione rispetto all'ampliamento delle villette.

Potrebbero quindi venire meno gli aumenti volumetrici del 20% per le unità immobiliari uni e bifamiliari. Il bonus di cubatura diventerebbe fruibile solo ricorrendo alla demolizione e successiva ricostruzione.

Immobili condonati: La demolizione e ricostruzione potrebbe coinvolgere gli edifici destinati ad uso residenziale o ad attività produttiva, ultimati entro il 31 marzo 2003 e non adeguati agli attuali standard qualitativi, igienico-sanitari, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché alla normativa in materia di fasce di inedificabilità e distacco da edifici, strade e confini.

Una importante novità è costituita dall'estensione degli interventi agli edifici abusivi e successivamente sanati. Il premio volumetrico previsto per gli interventi di demolizione e ricostruzione può arrivare infatti al 35% del volume autorizzato o condonato per gli immobili a uso residenziale, mentre scende al 25% della superficie coperta autorizzata o condonata per quelli adibiti ad attività produttive.

Resta fermo il ricorso alle tecniche costruttive della bioedilizia quale condizione per la concessione degli ampliamenti.

Leandro Janni - Consigliere nazionale Italia Nostra