

Semplificazioni. Lo schema unico nazionale delle Infrastrutture manca dell'ultimo «via libera»

Tensioni sul regolamento edilizio

Delrio: siamo fermi da due mesi - L'opposizione della Lombardia

Massimo Frontera
ROMA

Il regolamento edilizio unico è all'ultimo miglio, ma è la strada è tutta in salita. A spingere verso questo importante obiettivo - che il governo indicava entro 2015 - è il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio. Lo schema finora proposto ha il consenso quasi unanime, ma si scontra con le riserve localizzate nella regione Lombardia, con in testa i comuni, guidati da Milano. A condividere queste riserve, sostenute dall'Anci Lombardia, sono anche i costruttori edili.

«Il regolamento edilizio è pronto da due mesi», ha detto il ministro Delrio a margine dell'incontro al Senato su «Gli alberi nel cielo e il futuro delle città». «Il lavoro è quasi concluso - ha aggiunto - C'è un'unica opposizione di una regione su un punto specifico che stiamo cer-

cando di superare. Sono due mesi che siamo bloccati, speriamo di concludere: siamo veramente a un passo».

Al centro della discussione, a quanto si apprende, è la parte del testo con le definizioni, standardizzate.

IL NODO

La definizione di «superficie» modifica le quantità edilizie pianificate dagli enti locali e impone di adeguare anche gli strumenti urbanistici

Si discute in particolare sulla definizione di «superficie». La questione è sostanziale: tocca infatti interessi concreti degli enti locali poiché modifica le quantità edilizie pianificate dai Comuni nei loro Prg. Da qui l'attolà dei comuni lombardi.

Ma perché la questione nasce in Lombardia? Perché, spiegano i tecnici, la Lombardia è la regione che più di tutte ha lasciato liberi gli enti locali sui loro regolamenti. In altri territori, pianificazione e regole edilizie sono state governate in modo più stringente. All'estremo opposto, per esempio, c'è l'Emilia Romagna, tutt'ora la sola regione dove il regolamento edilizio è una realtà (da oltre un anno).

Il nodo è ciò che si include nella definizione di «superficie». Se, ad esempio, si includono scale e androni, si otterranno case con scale e androni al minimo, per massimizzare invece le volumetrie residenziali, cioè quelle vendibili.

Se invece il regolamento edilizio considera solo la superficie abitabile, i progettisti e i costruttori - saranno liberi di valorizzare anche le parti comuni. Quest'ultima strada, ricorda il

presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, è proprio quella imboccata dalla Lombardia, e in particolare dal comune di Milano. «Questa scelta, su cui tutti sono stati d'accordo, architetti, operatori e comune - ricorda De Albertis - è stata presa perché, diversamente, si finiva per fare progetti in cui si lesinava sugli spazi comuni, con scale anguste, o con altre soluzioni improbabili».

«Noi - informa sempre De Albertis - abbiamo fatto una proposta di compromesso: indicare tre definizioni di superficie: «netta», «lorda» - cioè comprensiva dei muri - e «costruita» - comprensiva anche delle parti comuni - lasciando poi al singolo comune la scelta di quale recepire nel suo regolamento».

Questa questione principale se ne porta dietro un'altra. Modificando la definizione di superficie, si rettifica anche la previsione edificatoria dei comuni, che - ad esempio - si potrebbero trovare, da un giorno all'altro, un 20% di volumetrie in meno nei loro Prg (per non dire dei valori delle aree). Dunque, andrebbero rifatti tutti piani. Ipotesi che, ancora una volta, vede contrario il comune di Milano, che ha appena chiuso il suo piano di governo del territorio.

Per compensare, almeno in parte, queste conseguenze, al tavolo presso il ministero delle Infrastrutture è stata anche ipotizzata una fase transitoria sufficientemente lunga e graduale per l'approdo al regolamento edilizio unico. Non solo. Per compensare i comuni che, per effetto delle nuove definizioni, subiscono un taglio della capacità edificatoria, sono stati previsti coefficienti e parametri che consentono di recuperare i dimensionamenti originali.

