

Regione-Governo, trattativa in salita

Avviato il tavolo tecnico per modificare le norme - Il rischio contenzioso e i dubbi dei costruttori

Giuseppe Latour

Nonostante il tavolo tecnico appena aperto tra Regione e ministero delle Politiche regionali, la partita del Piano casa sembra tutta in salita. Da entrambe le parti, infatti, è arrivata una generica disponibilità a ricucire lo strappo dopo l'impugnativa del provvedimento da parte del Governo, ma al momento i margini per una trattativa appaiono risicati. I punti indicati nel ricorso alla Corte costituzionale, infatti, sono parecchi e molto puntuali: riguardano essenzialmente i piani paesaggistici, i condoni e le norme sulle aree naturali protette. La Regione, dal canto suo, ha avviato un dialogo ma, per ora, sembra poco disposta a concedere modifiche di merito al testo e, se messa alle strette, potrebbe addirittura attendere il giudizio della Corte costituzionale. Una strada rischiosa che porterebbe a una lacerante e lunga lotta con il governo.

«Ci siamo seduti al tavolo tecnico perché siamo aperti al dialogo. Se ci chiederanno modifiche formali al Piano siamo disposti a concederle, ma se ci domanderanno di modificare la sostanza e gli indirizzi della nostra politica non siamo disposti a cambiare nulla» ha spiegato il vicepresidente della Regione con delega all'Urbanistica, Luciano Ciocchetti, padre della contestata modifica. Che prosegue: «Se servirà siamo disposti ad arrivare anche davanti alla Consulta». Ma la partita è giocata direttamente dalla Polverini e a lei toccherà la scelta della strategia. Per ora, in concreto, l'effetto più immediato dell'impugnativa è il congelamento di alcune parti del testo. «La legge è pienamente operativa - ha ricordato Ciocchetti - . In attesa della pronun-

cia, però, è opportuno tenere congelate le parti oggetto di contestazione». Il problema riguarda, per ora, soprattutto gli ampliamenti in aree naturali protette. Qui è già possibile fare domanda a partire dal 15 settembre, secondo le norme vigenti. Una richiesta avanzata ora, però, rischia di generare un effetto a catena dalle conseguenze difficilmente prevedibili. Se, infatti, la Corte costituzionale dovesse pronunciarsi bocciando, con effetto retroattivo, la norma che permette questi interventi (l'articolo 2 del Piano casa) il proprietario dell'immobile ampliato si troverebbe, di colpo, con un immobile abusivo. Con il rischio, nella migliore delle ipotesi, di dover avviare un lungo contenzioso. Per evitare una valanga di controversie, gli uffici regionali suggeriranno agli sportelli delle singole municipalità un atteggiamento di prudenza: non accettare domande che coinvolgano queste aree.

Il problema, a partire dal 31 gennaio, riguarderà anche le demolizioni con ricostruzione. Ma non è detto che, per quella data, la Consulta non si sia già pronunciata. Secondo alcuni, infatti, per vedere la sentenza forse basteranno un paio di mesi; altri, più pessimisti, prevedono un'attesa di almeno un anno.

In generale, comunque, l'impugnativa mette nel congelatore diversi altri aspetti del Piano, il cui impatto è però meno diretto sui cittadini. Ad esempio, alcune parti che riguardano i piani paesaggistici. Delle quali parla il presidente dei Verdi, Angelo Bonelli: «Abbiamo diffidato la giunta a non procedere in questa fase a rilasciare autorizzazioni paesistiche perché altrimenti saremo costretti a denunciarli alla procura della Repubblica se

dovesse poi intervenire la bocciatura della Corte». Stesso discorso per i programmi integrati comunali, con i quali c'era l'intenzione di attuare le delocalizzazioni di immobili di scarso pregio: dovranno aspettare ancora.

Insomma, un caos improvviso nel quale, secondo l'opposizione, sarà impossibile districarsi. «Capisco la preoccupazione di riaprire la discussione sul Piano casa - spiega il capogruppo in Consiglio regionale, Esterino Montino -, ma penso che farebbero bene a riportare il provvedimento in Aula e a modificare le parti contestate. Non vedo altre soluzioni». Anche perché, ricorda ancora l'ex governatore, «anche il nostro Piano casa fu oggetto di impugnativa sul fascicolo di fabbricato: lo riportammo in Consiglio e facemmo le correzioni dovute».

Stavolta, però, la situazione è più complessa: modificare tutte le parti contestate potrebbe rivelarsi una trappola letale per la maggioranza. L'unica speranza è che i Beni culturali possano tornare sui loro passi e ritirare l'impugnativa, anche se al momento non ci sono segnali in questo senso. E, nella tensione di queste ore, sale la preoccupazione degli imprenditori: «I cambi di destinazione e le demolizioni - spiega il presidente dell'Acer, Eugenio Batelli - saranno possibili solo da febbraio. Speriamo che, intanto, la Consulta si pronunci ed elimini il problema. Anche se, di certo, adesso nessuno si preparerà a presentare progetti per quel momento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA


I PUNTI NEL MIRINO

L'impugnativa. Il nuovo piano casa del Lazio (legge regionale 10/2011) è stato impugnato dal Governo davanti alla Corte costituzionale il 24 ottobre. Nel mirino alcune norme che violerebbero competenze esclusive dello Stato.

I motivi. Quattro le aree di competenza controverse su cui si basa il ricorso: la pianificazione paesaggistica, la tutela delle aree protette, le norme del condono edilizio e quelle urbanistiche in materia di governo del territorio.

Le norme. A essere contestate, tra le altre, le disposizioni che affidano agli strumenti di pianificazione dei comuni «la riqualificazione di aree sottoposte a vincoli ambientali e paesaggistici compromesse da degrado»; la possibilità di

derogare ai Piani paesistici regionali per realizzare piste da sci oppure costruire o completare opere pubbliche o private di pubblico interesse; l'estensione del condono edilizio anche ad abusi maggiori e sostanziali su aree vincolate.

INTERVISTA | Giancarlo Galan | ministro Beni Culturali

«Non ritireremo l'impugnativa va cambiata la sostanza della legge»

«Non facciamo ricorso per questioni di forma, la nostra è una questione di sostanza grande come una casa». Se dalla Regione Lazio minimizzano e dicono di essere nel giusto, a una lettura attenta nel merito dello scontro che sta riguardando in questi giorni il Piano casa, il ministro dei Beni culturali, Giancarlo Galan ribadisce, invece, la fondatezza della sua iniziativa: «La legge oggi contiene una serie di interferenze indebite che vanno eliminate. E non è una questione che riguarda solo il Lazio. Se ci saranno problemi anche con altre leggi regionali, in futuro, impugneremo anche quelle».

La Regione parla, invece, di questione di forma.

La questione è tutt'altro che di forma, ma di sostanza. Il Lazio con la legge regionale di fatto ha svuotato di contenuto quello che è il cuore pulsante del sistema vigente della pianificazione paesaggistica: la pianificazione paesaggistica congiunta. Se pensano che, cambiando un punto e una virgola, la questione si risolve, sono fuori strada.

In vari punti della legge, però, si parla di parere del Mibac.

Hanno parlato di approvazione sui singoli progetti, non di altro. In base alla loro legge regionale la sovrintendenza si

pronuncia solo alla fine e in maniera frammentata. In questo modo hanno, innanzitutto, sostituito alla legge nazionale una loro norma senza avere il potere di farlo. Poi, hanno dimenticato che fare il piano paesaggistico insieme significa condividere le responsabilità.

Dalla Regione dicono che il ricorso punta a dare più poteri ai sovrintendenti.

La verità è che nel Lazio non hanno voglia di fare il piano paesaggistico insieme a noi e hanno fatto la legge per dribblarlo. Sono loro che vogliono prendersi un potere dello Stato e togliere di mezzo i sovrintendenti che, evidentemente, danno fastidio. Non vogliono un potere terzo che limiti quello di Comune e Regione.

Veniamo al tavolo tecnico. Come sta andando?

Non lo so e non mi interessa.

Vuol dire che lei non è stato coinvolto?

No. La Costituzione mi attribuisce la funzione della tutela del paesaggio, non quella di andare a dialogare con le singole Regioni sulle loro leggi. Io mi devo solo preoccupare del fatto che, quando si costruisce, si rispettino certe procedure.

Ma, in caso di accordo, è lei che dovrebbe ritirare il ricorso.

Guardi, la questione del ritiro dell'impugnativa è sem-

plice e non si può neppure definire politica: o la Polverini toglie dalla legge quelle norme che mi sembrano incostituzionali o deciderà la Corte. Mi pare di una chiarezza cristallina. Capisce perché non cercano il dialogo con me, ma con altri ministri?

Non avreste potuto parlare prima dell'impugnativa?

Quando io a giugno e a luglio avevo sollevato la questione che il Piano casa presentava aspetti di incostituzionalità evidente, non sono stato ascoltato. Ora dovrei forse lasciar cadere la cosa perché si tratta di una giunta di centrodestra? Non sono quel tipo di ministro.

Come si concluderà que-

sta vicenda? Che sensazione ha?

Non certo positive. La reazione a un'impugnativa attesa, doverosa e scontata è così sopra le righe che io mi sono convinto che sotto ci sia qualcosa di più. Mi fermo qui, ma non è possibile avere una reazione di questo tipo per questioni che riguardano aspetti marginali della legge.

Pensa che si andrà alla Consulta?

Non mi sembra ci siano altre strade, a meno che la Regione decida di venire incontro alle inderogabili prerogative di tutela del ministero per i Beni culturali. È successo altre volte con governi di qualsiasi colore. Il Consiglio regionale può approvare le necessarie modifiche alla legge in questione e noi ritiriamo l'impugnativa. Ci sarebbe tutto il tempo ed il modo per operare così.

Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Abbiamo diffidato la giunta a non rilasciare autorizzazioni in questa fase»

Angelo Bonelli
PRESIDENTE DEI VERDI



20%

Gli ampliamenti. Aumenti di cubatura per le abitazioni consentiti dal piano casa a partire dal 15 settembre

Modifiche in corso d'opera. La prima versione del piano casa laziale (legge 21/2009) risale all'amministrazione Marrazzo. Tra le modifiche introdotte dalla nuova legge 10/2011 l'innalzamento dal 10 al 20% del limite per l'ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale e l'applicazione delle norme anche nelle aree agricole e nelle zone più urbanizzate delle aree naturali protette

IN CIFRE

1,8 milioni

Lo stock

Il numero di edifici a uso abitativo nella capitale secondo le stime Cresme. Nel 70% dei casi sono immobili con più di quattro abitazioni

1,2 milioni

Le case ampliabili

Tante le abitazioni che secondo a Roma potranno aumentare le cubature in base alle prescrizioni del nuovo piano casa laziale (calcolo su un'adesione stimata intorno al 6% dei proprietari di immobili mono e bi familiari, al 3% per le palazzine fino a quattro alloggi e all'1% degli altri edifici)

1,9 milioni

I metri cubi

La stima Cresme dell'aumento di cubatura dopo gli ampliamenti degli immobili nella ad uso abitativo della capitale

778 milioni

Gli investimenti

Quelli generati dagli ampliamenti di cubatura negli edifici residenziali, al netto di tutti gli oneri come tasse tributi vari e costi di progettazione. I due terzi riservati agli ampliamenti degli edifici mono e bifamiliari

13mila

Gli occupati

Il Cresme stima un impatto significativo del nuovo piano casa sui posti di lavoro: 9.724 diretti e 3.374 nell'indotto



La polemica. Il ministro Giancarlo Galan

NON COINVOLTO

«Non so come vada il tavolo e non mi interessa. Le regole vanno rispettate»

REAZIONE ECCESSIVA

«C'è stata una risposta così sopra le righe che sono convinto ci sia qualcosa di più»

DALLA PRIMA PAGINA

Corsia preferenziale alla Corte

Fino alla riforma del 2001, la Costituzione prevedeva che ogni legge regionale fosse comunicata al Commissario del Governo il quale doveva vistarla entro trenta giorni. Ottenuto il visto, la legge veniva promulgata, pubblicata ed entrava in vigore. Il Governo però poteva anche negare il visto rinviando la legge al Consiglio regionale che poteva riapprovarla a maggioranza assoluta. A quel punto però il Governo poteva promuovere la questione di costituzionalità davanti alla Corte Costituzionale. Nelle more la legge regionale restava per così dire "congelata".

Dal 2001, invece, il controllo di costituzionalità sulle leggi regionali da parte dello Stato è solo successivo. Il Governo ha infatti sessanta giorni di tempo dalla pubblicazione della legge regionale per impugnarla innanzi alla Corte costituzionale (articolo 127). Una norma simmetrica è prevista per l'impugnazione delle leggi statali da parte delle Regioni in caso di violazione

delle prerogative regionali.

Nell'impugnare la legge, il Governo può chiedere alla Corte un provvedimento urgente per sospendere gli effetti della legge quando vi sia il rischio di un danno irreparabile all'interesse pubblico, all'ordinamento giuridico della Repubblica o ai diritti dei cittadini. Nel caso della legge laziale sul Piano Casa non risulta che il Governo abbia attivato questa procedura d'urgenza.

I ricorsi del Governo contro le leggi regionali hanno comunque una corsia privilegiata perché devono essere discussi entro novanta giorni. Questo termine è però solo indicativo e in genere la sentenza interviene con vari mesi di ritardo.

Ciò significa che nelle more della sentenza della Corte costituzionale, che però potrebbe anche rigettare il ricorso o accoglierlo solo in parte, la legge regionale è pienamente operativa. Pertanto anche le norme più controverse oggi possono essere applicate. Se la legge fosse poi

dichiarata incostituzionale, il Piano casa del Lazio non si applicherebbe più per il futuro neppure ai procedimenti amministrativi (per esempio quelli autorizzatori) in corso. Sopravviverebbero solo i cosiddetti "rapporti esauriti", cioè situazioni come per esempio quella di una costruzione o un ampliamento di un edificio già completamente realizzati sulla base di progetti in violazione delle norme dichiarate incostituzionali.

Per evitare questi scenari e lo scontro istituzionale con il Governo, la Regione, il cui orientamento è comunque quello di congelare gli effetti delle norme impugnate fino alla pronuncia dei giudici, potrebbe modificare la legge sopprimendo le disposizioni contestate, con due risultati. Verrebbe meno il ricorso alla Corte costituzionale e si eviterebbe il rischio che il fatto compiuto prevalga almeno in qualche caso sulla legalità e sul diritto.

Marcello Clarich

© RIPRODUZIONE RISERVATA