

IL PIANO CASA I professionisti

L'Ordine frena sull'aumento di responsabilità ma ammette che ci sarà un boom di incarichi

Architetti tra prudenze e slanci

Timori per una deregulation della qualità, ma c'è chi plaude all'iniziativa

PAGINA A CURA DI ALESSANDRO ARONA

Gli architetti aspettano il "Piano casa" di Berlusconi con un misto di apprensione, per le pesanti responsabilità che saranno a loro carico con la Super-Dia obbligatoria, di avversioni ideali, per il timore di un assalto senza guida all'estetica degli edifici esistenti, ma anche di attesa per le occasioni di lavoro che si creeranno.

È quanto emerge da un primo parzialissimo giro di opinioni raccolto questa settimana.

L'ORDINE NAZIONALE

«Uno dei problemi che hanno gli architetti – sostiene Massimo Gallione, vicepresidente del Consiglio nazionale dell'Ordine – è che spesso non c'è una legislazione chiara a livello regionale, ma soprattutto il problema è nello Sportello unico edilizia. Per poter presentare progetti autocertificati, soprattutto per gli interventi più rilevanti, è indispensabile che gli uffici forniscano una dettagliata certificazione urbanistico-edilizia sull'area in oggetto». «Quella urbanistica di base in genere la danno – prosegue – ma non basta per fare un progetto corretto ed evitare errori. Se poi, come in alcune bozze di questi giorni, si dice che prima di una "Super-Dia" obbligatoria può essere chiesta una "valutazione preliminare di fattibilità" del progetto, il rischio al di là dei termini fissati per le, è che gli uffici ci mettano settimane a fare questa valutazione». «Certo – aggiunge – la valutazione preventiva può essere una strada che consente l'estensione dell'autocertificazione, ma realisticamente questo è difficile che funzioni in molte parti d'Italia, dove c'è totale inefficienza degli uffici. Qui il rischio è la paralisi».

«Sì – ammette comunque Gallione – questo "piano casa" porterà senza dubbio lavoro ai progettisti. Noi ci auguriamo che la maggiore applicazione sia per la demolizione e ricostruzione, ma ci rendiamo conto che è la parte più difficile».

Il nodo, comunque, sarà vedere nel testo del decreto legge se la Super-Dia semplificata (modello Lombardia, si veda qui a fianco) sarà una facoltà, in alternativa al permesso di costruire, o un obbligo. In questo secondo caso gli architetti si troveranno di fronte all'alternativa tra "rischiare" oppure perdere i potenziali incarichi.

L'ORDINE DI TREVISO

«Finora la Super-Dia – sostiene



■ Un sopralzo di edificio esistente, progettato dallo studio Albori di Milano nel capoluogo lombardo.

Italo Rebuli, presidente dell'Ordine degli architetti di Treviso – ha avuto di fatto poca applicazione, anche perché il professionista cerca sempre di suggerire il permesso di costruire. È chiaro che ci andiamo piano con l'autocertificazione, ed è anche chiaro che a maggiore responsabilità dovrà corrispondere una parcella più alta». «Credo comunque – aggiunge – che la norma avrà vasta applicazione per le villette, molto meno per i condomini e la demolizione e ricostruzione».



■ Massimo Gallione, vice presidente Ordine nazionale Architetti



■ Nico Panizzi, studio Heliopolis 21

ARCHITETTO A MILANO
Giacomo Borella, 45 anni, è uno degli architetti dello Studio Albori di Milano, che ha all'attivo molti interventi di sopralzi e recupero sottotetti. «Personalmente – dice – non ho nessun entusiasmo per misure che amplino l'autocertificazione e consentano ampliamenti in modo generalizzato. Il rischio è la deregulation edilizia, la perdita di ogni controllo da parte del Comune sulla trasformazione architettonica e urbanistica». «Sì, certo – aggiunge – noi abbiamo firmato vari progetti sui sottotetti in forza della legge regionale: fare interventi di qualità è possibile, ma complessivamente l'effetto sui palazzi di Milano è stato un disastro totale».

ARCHITETTO A PISA

Più ottimista **Nico Panizzi**, 35 anni, attivo nello studio **Heliopolis 21** di San Giuliano Terme (Pisa). «Io credo – sostiene – che i progettisti sarebbero pronti ad assumersi maggiori responsabilità in forma di autocertificazione. È una cosa interessante, velocizzerebbe tutte le pratiche, e andrebbe evitata anche la Commissione edilizia, che tanto dà pareri solo formali e tipologici. Già oggi la Dia è responsabilità del progettista, non cambierebbe molto estenderla agli interventi più rilevanti. Non è detto poi che l'ampliamento del 20% generalizzato porti degrado della qualità... Può essere, ma non è scontato».

G. Pavan, vicepresidente dell'Ance

«Agli ampliamenti è indispensabile dare iter rapido»

La strada dell'autocertificazione è quella giusta». Ad affermarlo senza ombra di dubbio è **Gianfranco Pavan**, vicepresidente dell'Ance con delega all'edilizia privata.

I professionisti sembrano frenare...

Io capisco la loro prudenza, ma per avere i permessi di costruire ci vuole in media un anno, se il piano casa del Governo vuole



■ Gianfranco Pavan (vicepresidente dell'Ance)

avere effetti immediati deve necessariamente avere tempi rapidi nell'iter: o con una riforma del Testo unico edilizia, o con norme ad hoc valide solo per questi ampliamenti» (è la seconda la strada che probabilmente seguirà il Governo, ndr).

A Milano (si veda sotto, ndr) sta funzionando l'"esame preventivo" da parte degli uffici comunali delle domande di Dia.

Va benissimo, è giusto che ci siano forme di valutazione preventiva, ma certo i Comuni devono essere rapidi a dare questi pareri.

Che impatto avrà sull'edilizia il piano del Governo?

Io credo che gli ampliamenti al 20% interesseranno soprattutto gli artigiani e le micro-imprese dell'edilizia, mentre la grossa opportunità per le imprese verrà dalla demolizione e ricostruzione.

Ma sono davvero convenienti per una impresa?

Sì, all'impresa può convenire. Il caso più semplice è quello di case fatiscenti, abitate poco o nulla, che il costruttore acquisterebbe in blocco, con la possibilità di riedificare con il 35% in più. Per i proprietari sbarazzarsi dei vecchi alloggi sarebbe un'occasione. L'operazione complicata è quella invece per demolire e ricostruire altrove. Può essere conveniente solo se il Comune assegna edificabilità alle aree "di atterraggio", ma la vedo un'operazione complessa e dai tempi lunghi. ■

Il direttore dello «Sportello unico»

Bianchi Ianetti:
«A Milano il 95% degli interventi singoli si fa già con Super-Dia»

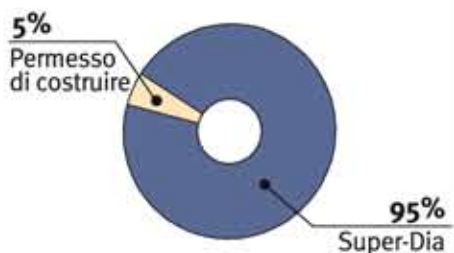
A Milano «si fa con denuncia di inizio attività oltre il 95% delle nuove edificazioni su lotti singoli (dove cioè non è previsto un piano attuativo, ndr)». A spiegarlo è l'architetto **Giancarlo Bianchi Ianetti**, direttore dello Sportello unico edilizia del capoluogo lombardo.

«Nei piani attuativi – prosegue – la percentuale è un po' più bassa. Comunque la Super-Dia nella legge lombarda è sempre possibile, in alternativa al permesso di costruire. A meno che nello stesso piano attuativo si dica che non si può costruire con la Dia. O perché è la stessa società costruttrice che chiede esplicitamente i permessi».

La legge regionale della Lombardia (una norma del 1999 ora recepita nel testo quadro sul territorio, la legge 11 marzo 2005, n. 12) prevede infatti che «Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività». Non esistono infatti quei "paletti" che fin dall'inizio furono posti dalla Toscana, altra Regione apripista sulla Super-Dia (limitazioni poi trasposte nella legislazione nazionale,

IL PERMESSO SCOMPARE

Licenze e Dia rilasciate dal Comune di Milano



Fonte: Sportello Unico Comune di Milano

nel 2002). Nella legge Toscana (ora nel Testo unico edilizia Lr 3 gennaio 2005, n. 1), si legge infatti che la Dia è ammessa in alternativa al permesso solo «qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici... dai piani complessi d'intervento... dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive...».

«L'80% delle Super-Dia – prosegue Bianchi Ianetti – sono sottoposte ai nostri controlli. Troviamo errori in una buona parte dei progetti, e il problema è intervenire prima che partano i lavori... non sempre ci riusciamo». «La particolarità del Comune di Milano – aggiunge l'architetto – è però quella di aver introdotto un "esame preventivo", facoltativo, sui progetti da sottoporre a Dia. Il professionista negli ultimi anni doveva aspettare circa 15 giorni per l'appuntamento, ma ora con il numero di richieste sceso di oltre la metà, per la crisi, l'attesa è azzerata: si viene qui con la documentazione e il giorno stesso uno dei nostri tecnici compie un esame sommario del materiale, al fine di evitare errori al momento del deposito formale. Il permesso di costruire ha tempi comunque più lunghi, in media 120 giorni». ■