

TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO: 4 AZIONI PER IL RILANCIO DEL SETTORE.

**Architetti, Ingegneri e Geologi individuano i temi sui quali operare :
semplificazione – miglioramento sismico - assetto idrogeologico – riqualificazione urbana**

Va senza dubbio riconosciuto alla Regione Marche il merito di aver compiuto in questi ultimi anni uno sforzo legislativo che ha tentato di rimettere in moto il settore edilizio che sta attraversando una crisi senza precedenti, i cui effetti non sono ancora valutabili, ma è al tempo stesso doveroso prendere atto della marginalità dell'impatto sull'economia reale che hanno avuto sia la L.R. 22/2009 e s.m.i. (il cosiddetto 'Piano Casa'), sia la L.R. 22/2011 in materia di riqualificazione urbana sostenibile ed assetto idrogeologico.

Due provvedimenti legislativi nati sull'onda del D.L. "Sviluppo" n. 70/2011, con grandi aspettative ed ambiziosi obiettivi, purtroppo naufragati, come sempre accade, nei tecnicismi sterili e nei meandri delle procedure burocratiche, tanto che non riescono a rintracciarsi nelle disposizioni regionali applicative, le misure concrete per il rilancio dell'edilizia che erano nelle finalità del citato D.L. "Sviluppo".

Martedì scorso è stata presentata in Regione la nuova legge di Governo del Territorio, una proposta molto attesa e sulla quale è stato aperto un ampio confronto dall'Assessore Viventi; confronto al quale il mondo delle Professioni intende partecipare in modo propositivo e operativo, contribuendo attivamente con le proprie competenze professionali, superando interessi di categoria e collaborando in una logica d'interdisciplinarietà, di sussidiarietà e di concertazione.

Occorre però recuperare una centralità, non solo normativa, ma applicativa dei processi edilizi e urbanistici tramite una cabina di regia regionale capace di attivare strumenti di monitoraggio del settore. Come Ordini Professionali si è disponibili a collaborare fin da subito per comprendere i fenomeni e valutare gli effetti reali dei processi, mettendo a disposizione della collettività le competenze specifiche di architetti, geologi e ingegneri (complessivamente 10.000 iscritti agli albi) che tornano a denunciare oggi nuovamente la grave crisi dell'intero comparto.

E' un segnale forte di preoccupazione e sofferenza che le categorie professionali delle Marche vogliono dare alla Regione Marche, ricordando l'importanza del proprio lavoro in un settore trainante nello sviluppo economico del territorio, ed oggi fortemente in crisi.

I professionisti congiuntamente hanno individuato **quattro assi di intervento per il rilancio effettivo dell'economia legata alla trasformazione del territorio:**

1) semplificazione delle pratiche edilizie ed urbanistiche;

La situazione normativa nel settore è diventata insostenibile: un mestiere considerato tra la prestazione d'opera intellettuale e la tecnica scientifica è quotidianamente vessato da adempimenti burocratici, spesso discordanti e molto lontani dalla realtà tecnica. Non si chiede una deregulation ma trasparenza, ottimizzazione e chiarezza delle procedure

PROPOSTE OPERATIVE:

- **Incentivare e sostenere i Sistemi Informativi Territoriali Comunali nell'ambito dell'e-government. Il quadro dei vincoli, previsioni progettuali, applicazioni normative deve essere trasparente e immediatamente fruibile al pubblico. Appare inoltre opportuno che nella pianificazione si giunga a nomenclatura e definizioni uniformi nell'intero territorio regionale non lasciando spazio a discrezionalità creative negli strumenti di pianificazione.**
- **Verificare la reale istituzione in tutti i comuni dello sportello unico dell'edilizia (con accessibilità on-line), testando l'effettiva operatività e prevedendo, nel caso di mancato adeguamento alle vigenti norme, un'azione sostitutiva da parte degli organi sovra comunali.**
- **Rendere possibile in tutto il territorio regionale l'invio telematico agli enti competenti delle pratiche edilizie ed urbanistiche.**
- **Rendere immediatamente obbligatorio l'adeguamento dei piani comunali agli strumenti sovracomunali**

- **Rendere obbligatori Regolamenti Edilizi regionali che prevedano uniformità in tutto il territorio regionale dei parametri urbanistici ed edilizi non lasciando spazio a puntuali interpretazioni**
- **Rendere obbligatorio e sanzionabile il rispetto dei tempi nel rilascio di permessi, autorizzazioni, pareri da parte degli enti che intervengano a qualsiasi titolo nella procedura urbanistica edilizia, prescrivendo lo strumento della Conferenza di Servizi quale modalità operativa al fine di garantire efficacemente l'espletamento dell'intera procedura.**
- **Agevolare gli interventi promossi da accordi pubblici privati anche programmando un apposito ufficio regionale con funzioni di assistenza e di coordinamento**

2) **miglioramento e adeguamento sismico** degli edifici;

La sicurezza sismica degli insediamenti è un'esigenza di carattere primario, per l'incolumità dei cittadini, il controllo dei costi e la protezione del patrimonio storico. E' arrivato il momento di una maggiore consapevolezza dei cittadini, degli amministratori locali ma ancor più del mercato immobiliare che deve tener conto della vulnerabilità sismica degli edifici quale elemento non secondario ai fini della loro valorizzazione.

Il ciclo di vita delle costruzioni, come tutti gli altri beni materiali, non può considerarsi perenne prescindendo dalla manutenzione, dalla cura, dal mantenimento delle caratteristiche di affidabilità ed efficienza.

PROPOSTE OPERATIVE:

- **Considerare l'ipotesi di una classificazione dei fabbricati in ragione della capacità strutturale di resistere agli eventi sismici. Il fabbricato deve essere corredato da un Attestato di Certificazione Sismica (ACS) sottoscritto da un tecnico che attesti l'appartenenza a Classi Sismiche individuate a livello regionale. L'attestato deve essere reso obbligatorio negli atti di trasferimento di proprietà del fabbricato.**
- **Prevedere incentivi per i soggetti che, nonostante i maggiori costi, adottino nella costruzione o ristrutturazione dei propri immobili tecniche di protezione sismica innovative o prestazioni antisismiche superiori a quelle minime richieste dalle norme vigenti (agendo sugli oneri, sugli incentivi volumetrici, sulla riduzione a tempo dell'IMU, sulla snellezza procedure, le deroghe edilizie, i tassi agevolati dei mutui)**
- **Introdurre meccanismi di premialità per coloro che eseguono opere di adeguamento sismico degli edifici nei centri antichi o in manufatti storici, come il riconoscimento di diritti edificatori da utilizzare non nel centro antico, data l'impossibilità di modificarne i caratteri, ma negoziabili a terzi ed utilizzabili in ambiti territoriali interessati da interventi di trasformazione**

3) **pianificazione territoriale e assetto idrogeologico** del territorio

Gli studi sulla pericolosità e sul rischio costituiscono l'indispensabile base per una corretta pianificazione territoriale; è interesse pubblico collettivo prevenire piuttosto che pagare i danni derivanti da una scorretta gestione dell'assetto idrogeologico del territorio. L'urbanistica intesa come zonizzazione e parametrizzazione edificatoria ha mostrato pesantemente i suoi limiti. La difesa del suolo, la sostenibilità ambientale, la sicurezza dai rischi idrogeologici e sismici devono entrare a far parte integrante della pianificazione, le norme in tal senso devono mostrare maggiore interdisciplinarietà e garanzia di un approccio complessivo di livello territoriale e non più puntuale.

PROPOSTE OPERATIVE:

- **Estendere gli studi geomorfologici, idrogeologici e di microzonazione sismica, almeno di I livello, all'intero territorio regionale e/o integrando i risultati della microzonazione nei PRG, laddove già eseguita; non può essere garantita la sicurezza della collettività senza una piena consapevolezza della vulnerabilità e pericolosità dei territori.**
- **Promuovere interventi di bonifica, attenuazione e mitigazione di situazioni di criticità e/o dissesto idrogeologico, da attuarsi in funzione del rischio e della vulnerabilità degli elementi esposti.**

4) **riqualificazione e rigenerazione urbana:**

La riqualificazione, il recupero, la trasformazione dell'esistente è l'unica vera svolta, ma devono essere resi possibili, efficaci, realizzabili. Dai dati Cresme ed ANCE, il mercato della riqualificazione a livello nazionale è dal 2006 in crescita ed ha attenuato la grossa crisi del comparto edile. Il mercato della riqualificazione da più operatori viene percepito, anche se con un notevole ritardo rispetto ad altri paesi, come possibile principale mercato del comparto edile. Il tema del riuso nel nostro paese si confronta con un edificato storico di qualità ma problematico per la sicurezza, un exploit edilizio dal dopoguerra di bassa qualità, un'aggressione generalizzata ad un territorio fragile sotto il profilo strutturale.

Lavorare sulla riqualificazione impone affrontare il tema delle destinazioni d'uso, superando la logica degli usi consentiti, per ragionare in termini di usi incompatibili per motivi ambientali (pericolosità, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico etc) lasciando alla società la scelta di multifunzionalità integrate. La rigenerazione individua nuovi valori sociali, economici, culturali, i modelli del dopoguerra sono inadeguati. Come professionisti si ribadisce, inoltre, la necessità che le trasformazioni siano stabilite e esaminate dal "progetto", unico strumento programmatico che può misurare in tutte le sue fasi, anche in quelle successive alla realizzazione, il raggiungimento degli obiettivi, garantendone la qualità architettonica e urbana degli interventi e introducendo consapevolmente la questione delle tecnologie green.

PROPOSTE OPERATIVE:

- **Trovare formulazioni normative che permettano la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici o delle singole unità immobiliari, purché compatibili con il contesto territoriale, e la quantificazione di standard anche qualitativi rendendo possibile il conteggio degli standard non per superfici coperte ma per superfici utili, privilegiando la compresenza di standard reali (una piazza coperta/giardino sopra uno o più piani di parcheggio interrato)**
- **Al fine di garantire una competizione tra progetti, lo sviluppo dell'innovazione, e la valutazione di più ipotesi, rendere obbligatoria la procedura del concorso di progettazione interdisciplinare per gli interventi pubblici e sostenere tramite incentivi la procedura concorsuale negli interventi privati**
- **In considerazione del difficile periodo di crisi si chiede la proroga ad almeno tutto il 2014 del Piano Casa, strumento voluto dal legislatore proprio per incentivare e rilanciare l'attività edilizia diretta, che promuove interventi a consumo di suolo zero e può fungere in questo periodo di transizione normativa da linfa per il mercato edile in forte crisi**

Siamo coscienti che alcuni di questi aspetti siano già stati affrontati nei recenti provvedimenti legislativi o in altri in corso di discussione, e che quanto fatto dalla Regione Marche E' MOLTO, soprattutto in relazione ad altre regioni, ma LA SITUAZIONE GENERALE È TALMENTE GRAVE CHE OCCORRE ANDARE OLTRE A QUANTO DI BUONO È GIÀ STATO FATTO, INDIVIDUANDO MISURE CONCRETE. In tal senso I PROFESSIONISTI DEL SETTORE CHE SOTTOSCRIVONO L'APPELLO SI RENDONO FIN D'ORA DISPONIBILI AD APRIRE UN TAVOLO DI CONFRONTO PERMANENTE PER COLLABORARE SU TEMATICHE FONDAMENTALI, NON SOLO PER LA PROPRIA ATTIVITÀ MA PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO REGIONALE.

Il Presidente Federazione
degli Ordini degli Ingegneri delle
Marche
Ing. Pasquale Ubaldi

Il Presidente dell'Ordine dei
Geologi delle Marche
Dott. Geol. Enrico Gennari

Il Presidente della Federazione degli
Ordini Architetti, Paesaggisti e
Conservatori delle Marche
Arch. Pasquale Piscitelli

