

# IL “PIANO CASA” DELLA REGIONE LOMBARDIA: OVVERO, LA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 n. 13 “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA”

## 1. PREMESSA

Lo scorso 16 luglio 2009 la Regione Lombardia ha promulgato la L.R. n. 13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”. Si tratta, come recita espressamente l’art. 1, della legge approvata in attuazione dell’intesa espressa dalla Conferenza Unificata del 01.04.2009 (e pubblicata sulla G.U. n. 98 del 29.04.2009).

Attraverso tale Intesa, lo Stato le Regioni e gli enti locali hanno fissato le misure da adottare per il rilancio dell’economia mediante interventi legislativi mirati al riavvio dell’attività edilizia, favorendo lavori di modifica del patrimonio edilizio esistente e – al contempo – rispondendo alle esigenze abitative della popolazione.

Attraverso la L.R. n. 13/09 la Regione Lombardia individua così gli “*interventi edilizi*” finalizzati alla valorizzazione e all’utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presenti sul territorio lombardo, suddividendoli in tre categorie principali:

- Quelli volti a consentire il “**recupero edilizio e funzionale**” degli edifici esistenti, nel rispetto della normativa in materia di efficienza energetica (disciplinati dall’art. 2);
- Quelli che permettono di **ampliare** la volumetria o di **sostituire gli edifici esistenti**, a condizione che venga garantito un recupero energetico (art. 3);
- Quelli, infine, destinati a **riqualificare** (attraverso la realizzazione di nuova volumetria) i **quartieri di edilizia residenziale pubblica**, sempre a condizione che sia contestualmente garantito un risparmio energetico (art.4).

Innanzitutto, il “**recupero edilizio e funzionale**” di **edifici o porzioni di edifici**, è consentito anche in deroga alle **previsioni quantitative** degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.

Per poter essere oggetto degli interventi in esame, tuttavia, gli edifici (o porzioni di edifici):

- a) devono essere stati **ultimati alla data del 31 marzo 2005**;
- b) **non** devono trovarsi in zone che lo **strumento urbanistico vigente destina** all’agricoltura o ad attività produttive.

Per poter realizzare (tutti) gli interventi di sostituzione, recupero funzionale e/o di ampliamento descritti dall’art. 3, tanto le DIA quanto le richieste di permesso di costruire devono essere presentate entro diciotto mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009 (ex art. 6): dunque, **entro il 15 aprile 2011**.

E’ prevista una sorta di “applicazione ritardata” degli interventi edilizi in esame.

Infatti, gli interventi edilizi disciplinati dalla presente legge si potranno realizzare soltanto a decorrere dal 16 ottobre 2009.

Ciò, evidentemente, per dare ai Comuni il tempo necessario per assumere le deliberazioni di cui:

- all’art. 3, comma 5 (individuazione delle aree a specifica destinazione produttiva secondaria);
- all’art. 5, comma 4 (eventuale riduzione – anche per tipologie, modalità o soggetto beneficiario – degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione);
- all’art. 5, comma 6 (individuazione di parti del territorio da escludere dall’applicazione della presente legge);
- art. 5, comma 6 (reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde).

Il dibattito in corso in merito al piano casa della Lombardia, ha attirato l'attenzione degli operatori e dei cittadini sui temi innovativi della disciplina, in particolare sui *bonus* volumetrici e sulle procedure accelerate in deroga, sui rischi di trasformazioni troppo frettolose e sui poteri dei comuni in fase di delimitazione delle zone interessate.

Occorre, inoltre ricordare che, in sede di formazione o adeguamento del Piano di Governo del Territorio, il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotti dall'attuazione della presente legge.

## **2. RELAZIONE TECNICA**

Oggi giorno, le esigenze e le problematiche emerse nella gestione del territorio, nonché il dibattito culturale e la elaborazione di progetti di legge in materia, prospettano principi, strategie e percorsi nuovi per la gestione del territorio e delle risorse.

Evidenti sono i cambiamenti in termini qualitativi e quantitativi della domanda di uso della città da parte del cittadino, che influiscono sulla evoluzione dei processi di trasformazione.

Spesso i processi sono complessi e coinvolgono una pluralità di soggetti, di risorse e di esigenze, che possono anche mutare nel breve tempo e richiedere quindi una revisione contestuale dei piani e dei programmi.

Peraltro, negli ultimi anni è stato un intenso lavoro di rinnovamento legislativo che ha inciso profondamente su svariati aspetti della disciplina urbanistico-edilizia.

I numerosi ed importanti interventi legislativi degli ultimi anni, se da un lato hanno consentito di delineare nuovi scenari e di sperimentare nuove opportunità, dall'altro hanno inevitabilmente prodotto un ordinamento frammisto tra vecchio e nuovo, come tale bisognevole di completamento e di coordinamento.

### **La situazione urbanistica vigente**

Il Comune di Giussano è dotato degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 3 aprile 2009 e pubblicati sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 20 del 20 maggio 2009 esplicitando i suoi effetti da tale data.

### **L'assetto del territorio**

Il territorio di Giussano è situato nella parte settentrionale della provincia di Monza e Brianza, a confine con la provincia di Como.

La parte nord-est del territorio comunale riveste una notevole importanza paesaggistica; si alternano aree boscate ed aree agricole nel saliscendi delle colline che offrono pregevoli visuali panoramiche.

Il fiume Lambro scorre lambendo il territorio comunale, facendo da confine nella parte est.

Particolarità pregevole è rappresentata dalle cascate sparse che costituiscono una significativa testimonianza storica.

Il tessuto residenziale è piuttosto compatto attorno ai vecchi nuclei delle singole frazioni, attorno ai quali l'edificazione più recente si è sviluppata a macchia d'olio in modo uniforme.

Vi è la necessità di riqualificare le corti e i cascinali, dove gli interventi disomogenei realizzati provocano una sensazione di disordine; occorre incentivare gli interventi di recupero, onde arrestare il degrado in atto e migliorare l'aspetto urbano e la qualità della vita in questi luoghi. Tali interventi potrebbero essere attivati attraverso la concertazione pubblico/privato e con strumenti appropriati.

Le attività produttive sono prevalentemente localizzate a nord-ovest, a confine con il Comune di Mariano Comense, oltre che nella parte centrale attorno a Birone, nonché lungo l'asse della S.S. 36.

Le attività commerciali di maggiore rilievo sono ubicate lungo la S.S. 36 e sugli assi di viale Como e Viale Lario. Sono presenti due centri commerciali uno su via Prealpi e uno su viale Lario.

Sono inoltre diffuse, all'interno del tessuto residenziale, le varie attività commerciali al dettaglio.

### **Le attrezzature di interesse comune**

Le attrezzature di interesse collettivo esistenti sul territorio di Giussano sono le seguenti:

- attrezzature per l'istruzione;
- attrezzature sportive;
- attrezzature di interesse generale;
- verde attrezzato;
- parcheggi pubblici;
- attrezzature per il culto;
- servizi di pubblico trasporto;
- associazioni.

### **3. LE PROCEDURE MESSE IN ATTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GIUSSANO IN RIFERIMENTO ALLA L.R. n. 13/09**

L'amministrazione Comunale al fine di assumere le proprie decisioni in merito ai disposti della L.R. n. 13/09, ha intrapreso le sotto elencate procedure:

- La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 216 del 14 settembre 2009 ha avviato il procedimento in relazione agli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 13/2009;
- E' stato pubblicato l'avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990 e s.m.i., con il quale si è stabilito il termine ultimo per la presentazione di suggerimenti/proposte in merito alla citata L.R. n. 13/2009 sino a tutto il 30 settembre 2009 (tale adempimento non era previsto dalla legge, ma per opportunità e trasparenza si è deciso comunque di provvedere alla pubblicizzazione);
- A seguito dell'avviso di avvio del procedimento di cui sopra, nei termini prefissati, non sono pervenuti suggerimenti e/o proposte;
- La Commissione urbanistica, lavori pubblici e viabilità ha espresso il proprio parere in data 30 settembre 2009, circa gli adempimenti da assumere ai sensi della L.R. n. 13/2009.

E' partendo dai presupposti di cui sopra che sono stati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica/Edilizia Privata/SUE/SUAP – gli elaborati progettuali sotto elencati:

- tavola 01 – individuazione delle aree a specifica destinazione produttiva secondaria;
- tavola 02 – individuazione di parti del territorio da escludere dall'applicazione della L.R. n. 13/09;
- relazione tecnica in ordine al reperimento di spazi a parcheggi pertinenziali, a verde ed in ordine alla riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

#### **4. CALCOLO DEL VOLUME – VERIFICA DELL’INDICE DI DENSITA’ EDILIZIA**

Il calcolo del volume – verifica dell’indice di densità edilizia dovrà essere effettuato nel rispetto e con le modalità previste dall’art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

#### **5. TAVOLA 01 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A SPECIFICA DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA (art. 3, comma 5, L.R. n. 13/09)**

Considerata la particolare situazione economica in cui versa il paese e l’attenzione che viene posta alle attività produttive presenti sul nostro territorio, ha portato l’Amministrazione Comunale a proporre l’individuazione delle aree a specifica destinazione produttiva secondaria (industriali e artigianali) nelle quali consentire l’applicazione dei contenuti di cui alla L.R. n. 13/09.

Va ricordato inoltre che uno degli obiettivi alla base della costruzione degli atti del vigente Pgt prevedeva: **i)** rilancio economico del territorio comunale anche mediante azioni atte a promuovere Giussano nella nuova Provincia di Monza e Brianza.

La tavola progettuale 01 individua le aree a specifica destinazione produttiva secondaria (industriali e artigianali), classificate dagli atti costituenti il Pgt vigente in ambiti B2 “Tessuto consolidato monofunzionale produttivo, da mantenere”. La superficie territoriale complessiva individuata assomma a mq 1.024.068 (rilevata da SIT).

In tali aree è consentita la “sostituzione”, recupero funzionale” e/o “ampliamento” degli edifici industriali/artigianali esistenti.

La destinazione funzionale del nuovo edificio e/o dell’ampliamento dovrà essere:

**compatibile con le destinazioni del rispettivo ambito di Pgt (art. 43 delle N.T.A.).**

In caso di sostituzione e/o ampliamento di edifici industriali/artigianali esistenti, dovrà essere garantita una dotazione per spazi a parcheggio pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione oggetto di intervento. Il rapporto di pertinenzialità, dovrà essere garantito da un atto da trascriversi nei Registri Immobiliari impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

E’ esclusa qualsiasi possibilità di monetizzazione di tali spazi a parcheggio pertinenziale.

Dovrà essere garantita la seguente dotazione minima a verde:

- 1) 30% del lotto garantendo la percolazione diretta in falda ed equipaggiata con una copertura vegetazionale arborea e arbustiva;
- 2) In via alternativa, qualora il lotto allo stato di fatto non garantisca la dotazione minima a verde pari al 30% dovranno essere realizzate quinte arboree perimetrali con le caratteristiche di cui all’opzione della D.G.R. n. VIII/10134 del 7 agosto 2009.

La corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà calcolata sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, applicando una riduzione pari al 30% rispetto alle tariffe approvate e vigenti al momento di presentazione del permesso di costruire con facoltà di DIA.

## **6. TAVOLA 02 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 (art. 5, comma 6, L.R. n. 13/09)**

La tavola progettuale 02 individua le parti di territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. n. 13/09 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali e componenti urbanistiche delle medesime.

La superficie territoriale complessiva individuata assomma a mq 3.959.980 (rilevata da SIT) alla quale si deve aggiungere la superficie di tutte le aree in cui le volumetrie esistenti sono già superiori all'indice fondiario/sfruttamento stabilito dal rispettivo ambito di Pgt.

Le aree coinvolte coincidono con i seguenti ambiti di Pgt:

- immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da conservare – A1 – (art. 36 delle N.T.A. del Pgt);
- immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da riqualificare – A2 – (art. 37 delle N.T.A. del Pgt);
- immobili di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio, da conservare – A3.1 – (art. 38 delle N.T.A. del Pgt);
- immobili delle testimonianze agricole, da conservare – A3.2 – (art. 39 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare – A4 – (art. 40 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento, con origine dal Documento di Inquadramento – T1.1 – (art. 19.1 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento di nuovo impianto – T1.2 – (art. 19.2 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione residenziale del tessuto urbano – T2.1 – (art. 19.3 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione commerciale/produttivo/terziaria del tessuto urbano – T2.2 – (art. 19.4 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo di nuovo impianto produttivo – T2.3 – (art. 19.5 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva vigente – T3 – (art. 19.6 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva derivante dalla variante generale al Prg – T4 – (art. 19.7 delle N.T.A. del Pgt);
- Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere – B3 – (art. 44 delle N.T.A. del Pgt);
- Tessuto consolidato misto, da riqualificare – B4 – (art. 45 delle N.T.A. del Pgt);
- Ambiti non insediati, da mantenere e potenziare – N1 – (art. 46 delle N.T.A. del Pgt);
- Ambiti agricoli insediati di frangia urbana – N2 – (art. 47 delle N.T.A. del Pgt);
- Sono inoltre escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 6 della L.R. n. 13/09 tutte le aree in cui le volumetrie esistenti sono già superiori all'indice fondiario/sfruttamento stabilito dal rispettivo ambito di Pgt.

Come già sopra accennato, l'individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. n. 13/09 non trovano applicazione, è dettata dalle seguenti motivazioni:

## **PECULIARITA' STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

In sintonia con gli indirizzi del Piano territoriale paesistico regionale, che riconoscono particolare interesse paesaggistico alle testimonianze dell'identità culturale locale, e recependo i principi della Convenzione europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, tra i criteri di valutazione per gli interventi in ambiti di pregio ambientale e paesaggistico e, comunque, in tutto il territorio comunale riveste significativa importanza la dimensione percettiva e simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

Dev'essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica negli interventi di trasformazione del territorio comunale, giacchè è proprio della lettura delle vicende storico-paesaggistiche e dei caratteri della memoria storica locale, riconosciuti dalla collettività, che possono emergere le suggestioni progettuali della riqualificazione insediativa e della caratterizzazione architettonica.

Tali componenti di carattere storico, paesaggistico-ambientale trovano riscontro negli ambiti A1 – A2 – A3.1 – A3.2 – A4 – N1 – N2 così come individuati dagli atti costituenti il Pgt di recente approvazione (atti pubblicati sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 20 del 20 maggio 2009).

Si ritiene, quindi, fondamentale attribuire alla conoscenza del territorio una valenza maggiore, andando ad indagare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del luogo affinché gli interventi si possono collocare in armonia con il contesto territoriale di riferimento.

## **COMPONENTI URBANISTICHE**

Sulla base delle conoscenze storiche dello stato di fatto dei sottoservizi esistenti, emerge che in linea generale la rete presente è dimensionata adeguatamente rispetto alle esigenze attuali della popolazione (pur in presenza di tratti vetusti), ma potrebbe entrare in crisi, soprattutto nei tessuti individuati ad alta densità insediativa e nei nuclei di antica formazione, nel caso di incremento del carico urbanistico non preventivamente pianificato e ponderato. Per questo motivo, l'Amministrazione comunale sta approfondendo le analisi relative al monitoraggio dell'attuale stato di consistenza dei sottoservizi, evidenziando le criticità del sistema e le necessarie opere di adeguamento da programmare all'interno del Programma delle Opere Pubbliche.

Analogo discorso per quanto attiene la dotazione pro-capite di servizi che richiede una verifica puntuale riferita al tessuto edilizio di appartenenza e alla totalità del territorio comunale. E' ormai superata la politica pianificatoria della mera "quantità" delle aree a standard che venivano individuate all'interno dei vecchi Prg.

Le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale acquisiscono una diversa valenza; tali aree devono realmente soddisfare le esigenze espresse dall'utenza: si parla quindi di qualità, fruibilità e accessibilità dei servizi. Risulta pertanto fondamentale garantire il livello di benessere collettivo e di vivibilità della realtà territoriale locale.

Oltretutto tre degli obiettivi alla base della costruzione degli atti del vigente Pgt prevedevano: **i)** riduzione dei volumi esistenti mediante azioni di riqualificazione territoriale grazie anche all'utilizzo di strumenti flessibili offerti dalla normativa vigente; **ii)** potenziamento dei servizi pubblici e privati mediante l'attuazione del cosiddetto principio di sussidiarietà orizzontale; **iii)** minimizzare l'utilizzo di suolo agricolo azzerando completamente le espansioni di carattere residenziale.

Inoltre il fabbisogno abitativo per i residenti in ambiti N2 può ritenersi soddisfatto con la previsione della quota aggiuntiva "una-tantum" di 250 mc già prevista dal vigente Pgt.

Gli interventi edilizi, pertanto, richiedono un'attenta riflessione sulle criticità e opportunità dei luoghi, che una legge di durata temporale limitata rischia di compromettere se male applicata.



E' per queste ultime componenti urbanistiche, che si è escluso dall'applicazione delle disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. n. 13/09 le aree che coincidono con i seguenti ambiti di Pgt e già precedentemente elencate:

- ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento, con origine dal Documento di Inquadramento – T1.1 – (art. 19.1 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento di nuovo impianto – T1.2 – (art. 19.2 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione residenziale del tessuto urbano – T2.1 – (art. 19.3 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione commerciale/produttivo/terziaria del tessuto urbano – T2.2 – (art. 19.4 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo di nuovo impianto produttivo – T2.3 – (art. 19.5 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva vigente – T3 – (art. 19.6 delle N.T.A. del Pgt);
- ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva derivante dalla variante generale al Prg – T4 – (art. 19.7 delle N.T.A. del Pgt);
- tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere – B3 – (art. 44 delle N.T.A. del Pgt);
- tessuto consolidato misto da riqualificare – B4 – (art. 45 delle N.T.A. del Pgt);
- tutte le aree in cui le volumetrie esistenti sono già superiori all'indice fondiario/sfruttamento stabilito dal rispettivo ambito di Pgt.

## **7. CRITERI RELATIVI ALLA QUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ATTRAVERSO LA NECESSITA' DI REPERIMENTO DI SPAZI PER PARCHEGGI PERTINENZIALI (art. 5, comma 6, L.R. n. 13/09)**

In caso di sostituzione, recupero funzionale e/o ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere garantita una dotazione per spazi a parcheggio pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione oggetto di intervento. Il rapporto di pertinenzialità, dovrà essere garantito da un atto da trascriversi nei Registri Immobiliari impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

E' esclusa qualsiasi possibilità di monetizzazione di tali spazi a parcheggio pertinenziale.

## **8. CRITERI RELATIVI ALLA QUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI SPAZI VERDI (art. 5, comma 6, L.R. n. 13/09 e D.G.R. n. VIII/10134 DEL 7 AGOSTO 2009)**

In caso di sostituzione e/o ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere garantita la seguente dotazione minima a verde:

- 1) 30% del lotto garantendo la percolazione diretta in falda ed equipaggiata con una copertura vegetazionale arborea e arbustiva;
- 2) In via alternativa, qualora il lotto allo stato di fatto non garantisca la dotazione minima a verde pari al 30% dovranno essere realizzate quinte arboree perimetrali con le caratteristiche di cui all'opzione della D.G.R. n. VIII/10134 del 7 agosto 2009.

## **9. MODALITA' RELATIVE ALLA CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (art. 5, comma 4, L.R. n. 13/09)**

La corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà calcolata sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, applicando una riduzione pari al 5% rispetto alle tariffe approvate e vigenti al momento di presentazione del permesso di costruire con facoltà di DIA.

La corresponsione del contributo sul costo di costruzione, sarà calcolata rispetto alle tariffe approvate e vigenti al momento di presentazione del permesso di costruire con facoltà di DIA applicando una riduzione pari al 5%.

Solo per le aree individuate a specifica destinazione produttiva secondaria (Tavola progettuale 01), la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà calcolata sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, applicando una riduzione pari al 30% rispetto alle tariffe approvate e vigenti al momento di presentazione del permesso di costruire con facoltà di DIA.