



Consiglio Interregionale Piemonte Valle d'Aosta
Via Massena n. 71 – 10128 Torino
Tel 011/500056 email piemonte-valledaosta@italianostra.org

Al
Consiglio Regionale Piemonte

seconda.commissione@consiglioregionale.piemonte.it

oggetto: Osservazioni nel merito del **D.L. n. 67** “ Modifiche al capo 1 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (*Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica*) presentato dalla Giunta Regionale

Va premesso - come già espresso per quanto alla L.R. 20 conseguente all'attuazione dell'intesa Stato, Regioni ed Enti Locali del 1° aprile 2009 - l'inaccettabilità come principio di legge dell'andare in deroga agli strumenti locali di pianificazione, incrementando a forfait indici volumetrici – senza riscontro peraltro nella dotazione degli standard a servizi – permettendo di fatto superfetazioni (sopraelevazioni, ampliamenti, chiusure etc.) con incrementi del 20 + 20 % (là dove già fattibile il primo incremento) permettendo demolizioni con ricostruzioni premianti fino al 35% della cubatura, inducendo confusione formale nelle nostre città, pregiudicando il paesaggio, inducendo, da parte dei privati e degli operatori immobiliari la logica del “fattibile” in deroga e lasciando ai comuni la responsabilità del controllo, in maniera generica e peraltro infattibile se non “a campione”.

Ci si aspettava che il Consiglio Regionale del Piemonte, consapevole della cementificazione avvenuta in maniera esponenziale negli ultimi anni nel proprio territorio e avendo in itinere il Piano Paesaggistico, si cautelasse, andando a definire strumenti legislativi di tutela del bene “territorio”, di deterrenza ad interventi compromissori del costruito, responsabilizzando i Comuni affinché si dotassero di strumenti di pianificazione congruenti e cogenti. Lo stabilire invece una situazione in “deroga”, per quanto contingente (per quanto ?!!) ” e andando ancora a definire come procedura per il titolo abilitativo modalità sempre più lasse, desta viva preoccupazione circa il destino, peraltro già in parte segnato, del nostro paesaggio, sia ove prevalga l'aspetto di natura e di ruralità, sia ove già densamente urbanizzato.

Il prevedere degli step nell'applicazione della normativa di contenimento energetico – vedi protocollo Itaca- così da commisurare, in caso di demolizione e ricostruzione, il premio di cubatura allo standard raggiunto, ha una sua logica, ma una intrinseca debolezza nell'evasività per quanto alla misurazione dei requisiti perseguiti, inficiati altresì dalle modifiche apportate all'articolato di legge dal presente D.L.n. 67.

Il denominare tale provvedimento legislativo come “snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica” non dà conto di quale aspetto di carattere giuridico venga ad essere toccato: è la “certezza del diritto” che vien meno, nel momento in cui le modalità di snellimento pregiudicano le stesse regole della pianificazione.

Le modifiche proposte con il D.L. n.67 dalla Giunta Regionale al Capo I della Legge regionale 20/ 14 luglio 2009 ampliano di fatto le possibilità di interventi edilizi “in deroga”.

E in specifico:

per quanto alle modifiche apportate **all'art.2- comma 1 a)** si considerano di ulteriore pregiudizio l'intendere per unità edilizie *le unità immobiliari catastalmente autonome.....* invece che *gli edifici*.

E ancora estendendo il “beneficio” degli incrementi in deroga alle unità immobiliari rurali ad uso abitativo non più utilizzate ai sensi del D.l. 29/03/2004; quando già vige la legge sul recupero dei rustici.

Per quanto **all’art.3** (interventi di ampliamento in deroga) al **comma 2** si limitano le prescrizioni in materia di rendimento energetico *alla sola porzione ampliata*, venendo così ad inficiare la possibile riqualificazione energetica dell’intero edificio.

Per quanto al **comma 8** e al **comma 10** gli ampliamenti in deroga di fatto prevedono la possibilità di costituzione di una nuova unità abitativa, esclusa dalla vigente legge 20. Ciò induce un ulteriore deficit degli standard, che certo non possono essere compensati dalla monetizzazione per quanto al volume incrementato.

Si considera particolarmente grave l’omissione nel nuovo articolato di quanto attualmente previsto al **comma 1 dell’art.4** (*interventi di demolizione e ricostruzione in deroga*) della legge 20 in cui si definisce che *con deliberazione consiliare il comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione totale o parziale, e di ricostruzione volti al miglioramento....*

Il consentire quindi, tout court, interventi di demolizione, totale o parziale e di ricostruzione, in deroga agli strumenti urbanistici, senza una preventiva disamina e deliberazione da parte del comune per l’individuazione degli edifici da riqualificare, toglie ulteriore potere ai comuni stessi (è questa la sussidiarietà ?!) e lascia alle discrezione dei privati (o del mercato immobiliare) le opportunità di intervento.

Opportunità ulteriormente incrementata per quanto diversamente previsto al comma 2 come modificato, in cui vien meno il “tetto” del 25 % di destinazioni d’uso non residenziali negli edifici in cui è possibile intervenire con gli ampliamenti in deroga, limitando la riserva a che la destinazione residenziale sia *prevalente*.

In riferimento **all’art. 5** pare assai grave che, stabilita la “regola” – comma 2 - di escludere le possibilità di demolizione e ricostruzione con premio di cubatura nei centri storici, nelle aree esterne d’interesse storici e paesaggistico ad essi pertinenti...e ancora nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale, se ne introduca la deroga - **comma 3**, in cui si prevede *l’applicazione degli interventi di cui all’art.4 agli edifici classificati dagli strumenti urbanistici generali come incongrui o incoerenti al contesto, anche successivamente all’entrata in vigore della presente legge*. Tale previsione pare in contrasto con quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e con la stessa logica di perimetrazione dei centri storici perseguita dai PRG. Fattibile in casi previsti dal Piano la sostituzione edilizia, ma non il “premio” di cubatura.

L’art.5, per quanto la nuovo articolato, glissa su quanto già disposto dalle leggi sul recupero dei rustici e sul recupero dei sottotetti, non prevedendo - come già nell’attuale legge 20 - che le nuove possibilità di incremento in deroga siano in alternativa all’applicazione della L.R. n.21/1998 (Norme per il recupero ai fini abitativi del sottotetto) e della L.R. n. 9 /2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici). Ci si chiede quindi se si vada in “addizione”.

L’art. 7 per come modificato, allargando *gli interventi in deroga per l’edilizia produttiva, agli interventi in deroga per l’edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico recettiva* spalanca nuovi scenari, portando ad un incremento massimo consentito della SUL esistente **dai 200 mq.** previsti dalla legge 20, **a 2000 mq.**; e ciò prevedendo il riferimento agli interventi fattibili ad ogni unità frazionata e regolarmente accatastata e non all’edificio unitario.

Per quanto agli edifici a destinazione turistica recettiva (che certo sono concentrati nei nostri territori più preziosi da un punto di vista paesaggistico) gli ampliamenti fattibili “in deroga” consentirebbero ampliamenti pari al 20% della SUL + il recupero della volumetria del sottotetto.

Fatte salve quindi tutte le nostre osservazioni già presentate nel giugno 2009 al D.L. 625 al D.L. 625 poi L.R. 20 /2009 in specifico per quanto ancora ai Cap. II e III, si intende qui evidenziare come **il nuovo articolato proposto appesantisca di molto l'esito impattante che l'applicazione della legge surrettiziamente definita "Snellimento delle procedure in materia edilizia ed urbanistica" potrà sortire sul territorio regionale**, recando sfregi ai nostri paesaggi già pesantemente antropizzati, in un rapporto costi – benefici certo iniquo se visto con lungimiranza. E recheranno nocumento certo allo skyline delle nostre città.

E' indubbio che il premio degli "incrementi in deroga", oltre a delegittimare gli strumenti urbanistici e a vanificarne la cogenza, andrà a privilegiare non già il bisogno "casa" quanto la redditività dell'edificato, e quindi la rendita di posizione. E non solo per la residenza, ma di fatto per tutte le destinazioni d'uso. Reddito da posizione ancor più premiante per le strutture turistico recettive che pur di paesaggio si giovano.

Ma ciò che viene speso ora del **bene comune**, e tale lo è il territorio e il paesaggio, inficia l'economia collettiva a venire, sottraendo qualità del vivere e risorse.

Italia Nostra Consiglio Interregionale Piemonte Valle d'Aosta

Arch.tto *Maria Teresa Roli* Consigliere Nazionale

Referente per la pianificazione urbanistica regionale

Torino, 24 ottobre 2010