



1.136/34/2018



CITTA' DI TORINO

Il Vicesindaco

Torino, 2 LUG. 2018
Prot. n. 276/1.170.9

Al Presidente del Consiglio
delle Autonomie Locali

Mauro Barisone
Via Alfieri n. 15
10121 Torino

e p.c.

All' ANCI Piemonte

Piazza Palazzo di Città n. 1
10122 Torino

Oggetto: osservazioni al Disegno di Legge regionale 5 giugno 2018 n. 301 "Procedure edilizie per il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato".

Gentile Presidente,

con riferimento alla Sua nota del 16 giugno 2018, Le trasmetto in allegato le osservazioni al Disegno di Legge regionale 5 giugno 2018 n. 301 "Procedure edilizie per il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato".

Cordiali saluti.

Guido Montanari



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



Torino

**Osservazioni al Disegno di Legge regionale 5 giugno 2018 n. 301
"Procedure edilizie per il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato"**

In riferimento alla richiesta di osservazioni datata 15/6/2018 inerente il Disegno di Legge regionale 5 giugno 2018 n. 301 rubricato "Procedure edilizie per il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato", si trasmettono le seguenti osservazioni.

Premesse

Al fine di tentare di dare una risposta organica alla non più rimandabile problematica del continuo ed ininterrotto consumo di suolo (frenato solo in parte dalla crisi dell'edilizia) e dell'enorme quantità di "suolo prenotato", in pancia ai vigenti piani regolatori generali comunali e intercomunali, si ritiene indispensabile promulgare contestualmente il presente Disegno di Legge, anche uno specifico provvedimento legislativo che affronti in modo serio la riduzione, o meglio l'arresto del consumo di suolo, prevedendo nel contempo anche una riduzione delle attuali previsioni sovradimensionate dei P.R.G. vigenti.

Articolato

Osservazioni di carattere generale

- Si ritiene che all'interno del testo la locuzione "piano regolatore generale comunale" e del relativo acronimo "P.R.G.C.", debbano essere sostituiti con "piano regolatore generale" e "P.R.G.", in quanto alcuni comuni dispongono di un piano regolatore formato ed approvato su base intercomunale.
- Nel contempo, sia in merito a detta disposizione che in merito alle altre disposizioni vigenti si ritiene debba essere chiarita la prevalenza o meno di quanto indicato all'art. 23 ter "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" del D.P.R. 380/2001 (così come introdotto dalla L. 164/2014), in riferimento all'art. 8 "Mutamenti delle destinazioni d'uso" della L.R. 19/1999.

Art. 2 (Definizioni)

- Ai numeri 1) "locali abitativi" e 2) "accessori", della lettera c) del comma 1, sono indicati (e differenziati) rispettivamente la "cucina abitabile" ed il "posto cottura", in merito si ritiene che non dovrebbe esservi una differenziazione tra i due locali/ambienti al fine di non creare situazioni di discrezionalità/incertezza, a modesto avviso entrambi dovrebbero essere ricompresi tra i locali abitativi, anche in base a quanto indicato all'art. 1 comma 1 del D.M. 5/7/1975.

- Allo stesso comma 1, si ritiene debba essere introdotta la definizione della locuzione più volte richiamata nell'articolo "destinazioni d'uso compatibili o complementari".
- Ancora allo stesso comma 1, si ritiene debba essere introdotta una definizione uniforme della locuzione "superficie permeabile" richiamata all'art. 5.

Art. 3 (Ambito e modalità di applicazione)

- Al comma 1 nell'elenco dei vari interventi, non si comprende se sia anche ammessa la modifica/variazione della destinazione d'uso "in deroga" a quelle previste dai P.R.G. vigenti, questo anche alla luce dei non chiari comma 7 dell'art. 4 e comma 10 dell'art. 5 ("Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai P.R.G.C. vigenti.").
- Al comma 2 sembrerebbe non essere del tutto chiara l'ultima parte inerente la "localizzazione in zona propria" che si riporta testualmente "... localizzati in ... o in territorio agricolo purché localizzati in zona propria dal piano regolatore generale comunale (PRGC) vigente".
- Al comma 3, si ritiene che il richiamo "al comma 2" debba essere sostituito "al comma 1".
- Al comma 3, si ritiene debba essere chiarito/indicato che la citata "deliberazione comunale" non può che essere del "consiglio".

Art. 4 (Interventi di ristrutturazione con ampliamento di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva)

- Non si comprende per quale motivo detto articolo preveda la possibilità di intervento esclusivamente per le destinazioni residenziale e turistico-ricettiva e non anche per le destinazioni direzionale, artigianale e produttiva, in analogia al successivo art. 5.
- Al comma 1, andrà precisato che cosa ed in che modo si debba considerare il termine "prevalentemente" in riferimento alla destinazione (maggiore del 50% della superficie lorda?), inoltre non risulta essere chiaro il richiamo all'intervento di "ristrutturazione edilizia" presente nella locuzione "Sugli edifici, individuati ai sensi ... per i quali il PRGC vigente alla data di presentazione della richiesta, ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d) della L.R. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ...", nel contempo non si comprende se gli interventi previsti da detto articolo possano essere realizzati su tutte le aree/immobili, ovvero solo su quelle in cui siano esaurite le previsioni quantitative dei vigenti P.R.G.
- Allo stesso comma 1 andrà chiarito quando debba farsi riferimento (per l'ampliamento ammesso alla specifica destinazione) al "volume" e quando alla "superficie", ed in quest'ultimo caso se trattasi di "superficie coperta", di "superficie lorda" o altro.
- Ancora al comma 1, all'ultimo periodo andrà specificato che l'ampliamento minimo di 30 mq comunque ammesso è riferito alla singola unità immobiliare abitativa.
- Al comma 2, non si comprende per quale motivo venga indicato che gli eventuali ampliamenti "una tantum" ammessi dai P.R.G. vigenti "sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo", in quanto il c.d. "ampliamento una tantum" (solitamente per adeguamenti igienico-funzionali) è direttamente ammesso/previsto dai vigenti P.R.G. e quindi trattasi semplicemente di attuazione dello stesso, conseguentemente così come previsto detta disposizione non potrebbe essere applicata a tutti quegli immobili in cui in un passato più o meno recente sia stata utilizzata la citata possibilità prevista dal vigente strumento urbanistico generale; in merito si riterrebbe più congruo riproporre una disposizione in analogia a quanto indicato ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 3 della L.R. 20/2009 e s.m.i.

- Al comma 3, si ritiene che la seguente locuzione "... configurare una struttura edilizia in parte diversa dalla precedente" sia troppo soggettiva, forse sarebbe più congruo indicare "... configurare una struttura edilizia in tutto o in parte diversa dalla precedente".
- Al comma 4, si ritiene che la locuzione "... in soluzione unitaria con l'unità abitativa", debba essere modificata in "... in soluzione unitaria con l'unità immobiliare", in quanto gli ampliamenti di cui al presente articolo riguardano non solo le unità a destinazione abitativa.
- Al comma 6, viene prevista la deroga delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, per "la ricostruzione dei fabbricati ai sensi del presente articolo ...", in realtà detto articolo non disciplina le "demolizioni e ricostruzioni" (normate invece al successivo art. 5), ma solo le "ristrutturazioni con ampliamento", nel contempo non si ritiene legittima la citata deroga per le parti in ampliamento, in quanto tutti gli interventi di ampliamenti sono considerati delle "nuove costruzioni" in base alla lettera e.1) del comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e per gli stessi non si ritiene possa essere legittima la deroga della distanza tra fabbricati.
- Allo stesso comma 6, non si comprende il significato dell'ultima parte "... computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale", detta locuzione è stata tratta integralmente dal numero 1) dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 che però è riferita alle c.d. "zone A", cioè per le aree di centro storico e similari.
- Al comma 7, non si comprende se sia anche ammessa la modifica/variazione della destinazione d'uso "in deroga rispetto a quelle previste dai P.R.G. vigenti", ovvero come sembrerebbe essere indicato siano ammesse modifiche della destinazione d'uso esclusivamente "nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai P.R.G. vigenti".

Art. 5 (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

- Al comma 1, andrà precisato che cosa ed in che modo si debba considerare il termine "prevalentemente" in riferimento alla destinazione (maggiore del 50% della superficie lorda?), inoltre non risulta essere chiaro il richiamo all'intervento di "ristrutturazione edilizia" presente nella locuzione "Sugli edifici, individuati ai sensi ... per i quali il PRG/C vigente alla data di presentazione della richiesta, ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d) della L.R. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ...", nel contempo non si comprende se gli interventi previsti da detto articolo possano essere realizzati su tutte le aree/immobili, ovvero solo su quelle in cui siano esaurite le previsioni quantitative dei vigenti P.R.G.
- Al comma 2, andrà precisato che cosa ed in che modo si debba considerare il termine "prevalentemente" in riferimento alla destinazione (maggiore del 50% della superficie lorda?).
- Allo stesso comma 2 andrà chiarito quando debba farsi riferimento (per l'ampliamento ammesso alla specifica destinazione) al "volume" e quando alla "superficie", ed in quest'ultimo caso se trattasi di "superficie coperta", di "superficie lorda" o altro.
- Al comma 3 andrà chiarito quando debba farsi riferimento (per l'incremento ammesso alla specifica destinazione) alla "superficie coperta" e quando all'"indice di edificabilità fondiaria".
- Il comma 4, prevede una premialità in caso di realizzazione di una quota percentuale di "superficie permeabile", al fine di evitare incomprensioni e le più svariate interpretazioni, sarebbe utile prevedere una definizione omogenea per tutti i comuni.
- Al comma 7, viene prevista la deroga delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, per "la ricostruzione dei fabbricati ai sensi del presente articolo ...", in realtà detto articolo oltre a disciplinare le "demolizioni e ricostruzioni" (senza ampliamento) dove

effettivamente potrebbe applicarsi detta deroga, prevede anche le “demolizioni e ricostruzioni con ampliamento”, oltreché le “sostituzioni edilizie con ampliamento”, interventi questi considerati come delle “nuove costruzioni” in base alla lettera e.1) del comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le quali non si ritiene possa essere legittima la deroga della distanza tra fabbricati.

- Allo stesso comma 7, non si comprende il significato dell'ultima parte “... computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale”, detta locuzione è stata tratta integralmente dal numero 1) dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 che però è riferita alle c.d. “zone A”, cioè per le aree di centro storico e similari.
- Al comma 10, non si comprende se sia anche ammessa la modifica/variazione della destinazione d'uso “in deroga rispetto a quelle previste dai P.R.G. vigenti”, ovvero come sembrerebbe essere indicato siano ammesse modifiche della destinazione d'uso esclusivamente “nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai P.R.G. vigenti”.

Art. 6 (Norme per il recupero dei sottotetti)

- Al comma 1, si ritiene debba essere eliminata la locuzione “... a decorrere dalla data di agibilità”, in quanto per taluni edifici detto provvedimento potrebbe non essere presente, in quanto non richiesto dalle disposizioni legislative e regolamentari dell'epoca, l'obbligo dell'agibilità è stato introdotto dal R.D. 1265/1934 “T.U. delle leggi sanitarie”.
- Allo stesso comma 1, non è del tutto chiaro se per il recupero del sottotetto sia anche ammessa la modifica/variazione della destinazione d'uso “in deroga rispetto a quelle previste dai P.R.G. vigenti”.
- Al comma 2, si ritiene che l'indicata “previsione di apertura ... di terrazzi”, in realtà non sia propriamente necessaria “per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerolluminazione naturale dei locali”.
- Sempre al comma 2 (ultimo capoverso), bisogna essere consapevoli che l'indicata possibilità di “riposizionamento verso il basso dell'ultimo solaio” al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile al piano sottotetto soprastante”, comporta necessariamente degli interventi strutturali anche molto importanti non di semplice realizzazione, quali demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali ed inclinate oltreché del sottotetto anche del piano sottostante, che sembrerebbero essere non compatibili con un “recupero” del piano sottotetto che in detti casi materialmente verrebbe totalmente demolito.
- Al comma 4, viene indicato che gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi (per i locali abitabili e per i locali accessori e di servizio), “devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio”, in realtà gli indicati spazi a “guardaroba” ed a “ripostiglio” sono ricompresi tra gli “spazi accessori e di servizio” di cui al numero 2) della lettera c) del comma 1 dell'art. 2, per i quali sono previste delle altezze medie e minime, conseguentemente l'indicata locuzione “spazio di servizio destinati a guardaroba e a ripostiglio” andrà eliminata e/o sostituita, per es. da “spazio destinato deposito, o accessibile per ispezioni del tetto”.
- Al comma 5, al fine di non pregiudicare taluni interventi di recupero dei sottotetti, si ritiene debba anche essere previsto il caso in cui l'edificio non sia completamente servito dalle opere di urbanizzazione primarie, aggiungendo “ovvero dalle opere equivalenti previste dalle vigenti normative di settore”.
- Al comma 8, viene previsto che “il progetto di recupero del sottotetto debba prevedere l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica”, in base a determinati parametri che saranno stabiliti dalla Giunta regionale con specifico

provvedimento (commi 4 e 5 dell'art. 9), qualora detto provvedimento non venga emanato congiuntamente alla promulgazione della presente legge, dovrà essere indicato a quali "miglioramenti/parametri" debba farsi riferimento nel "periodo transitorio".

- Ai commi 9 e 10, viene indicata la necessità del "rilascio del titolo abilitativo ...", in realtà alla luce delle varie modifiche al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che si sono succedute negli ultimi anni, detti interventi potrebbero anche essere realizzati in alcuni casi con una CILA (art. 6 bis) ed in altri con una SCIA (art. 22), conseguentemente, a meno che non sia una volontà quella di prevedere uno specifico "provvedimento espresso", la locuzione "il rilascio del titolo abilitativo ...", potrebbe essere sostituita da "l'idoneo titolo abilitativo ...".

Art. 7 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)

- Al comma 1, l'ultima parte della lettera b) dovrà essere chiarita, in quanto sembrerebbe essere ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici esclusivamente nel caso in cui "il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo", in realtà forse bisognerebbe distinguere i casi di recupero di "rustici agricoli o ex agricoli" in cui forse non è così necessario disporre di parcheggi pubblici in dette zone, dagli altri casi.
- Al comma 6, si ritiene che l'indicato rapporto di copertura (delle superfici oggetto di recupero) non superiore al 40% del lotto, sia un po' troppo restrittivo e forse potrebbe essere aumentato, in alcune zone il rustico agricolo o ex agricolo oggetto di un ipotetico recupero, corrisponde se non alla totalità del lotto a gran parte dello stesso.
- Al comma 8, al fine di evitare interpretazioni troppo soggettive, si ritiene debba essere inserito che le indicate "superfetazioni non coerenti con il contesto" per cui non è ammesso il recupero, debbano essere indicate/individuate dai P.R.G. vigenti.
- Al comma 9, viene previsto che "il progetto di recupero ai fini abitativi debba prevedere l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'intero edificio", in base a determinati parametri che saranno stabiliti dalla Giunta regionale con specifico provvedimento (commi 4 e 5 dell'art. 9), qualora detto provvedimento non venga emanato congiuntamente alla promulgazione della presente legge, dovrà essere indicato a quali "miglioramenti/parametri" debba farsi riferimento nel "periodo transitorio".
- Al comma 12, si ritiene debba essere chiarita l'ultima parte in cui viene previsto che per detti interventi di recupero sono "... fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile", locuzione che sarebbe stata sicuramente più congrua per il "recupero dei sottotetti" di cui al precedente art. 6.
- Ai commi 13 e 15, viene indicata la necessità del "rilascio del titolo abilitativo ...", in realtà alla luce delle varie modifiche al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che si sono succedute negli ultimi anni, detti interventi potrebbero anche essere realizzati in alcuni casi con una CILA (art. 6 bis) ed in altri con una SCIA (art. 22), conseguentemente, a meno che non sia una volontà quella di prevedere uno specifico "provvedimento espresso", la locuzione "il rilascio del titolo abilitativo ...", potrebbe essere sostituita da "l'idoneo titolo abilitativo ...".
- I commi 13 e 14, si ritiene debbano essere coordinati ed uniti, in quanto il primo parla di corresponsione degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) secondo le tariffe per le nuove costruzioni, invece il secondo quando parla di costo di costruzione indica il procedimento per gli interventi sugli edifici esistenti (e non più per le nuove costruzioni).

Art. 8 (Competenze comunali)

- Se questa disposizione viene ritenuta "uno strumento per limitare da un lato il fenomeno del consumo di suolo e dall'altro per promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente" (come peraltro si legge dalla "relazione di accompagnamento"), si ritiene forse che non dovrebbe essere conferita ai comuni la facoltà di disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione degli artt. 3, 4, 5, 6 e 7; qualora si voglia mantenere detta facoltà in capo ai comuni, dovrà essere indicato il termine entro il quale gli stessi possano esercitarla.

Art. 9 (Disposizioni comuni)

- Al comma 2, si ritiene che la locuzione riferita agli standard urbanistici "... se non reperibili, devono essere monetizzati", sia un troppo soggettiva e foriera di possibili problematiche, forse potrebbe essere sostituita da "... possono essere monetizzati".
- Al comma 3, si ritiene non possano essere equiparati gli utilizzi dei proventi derivanti dalla monetizzazione con quelli derivanti dagli oneri di urbanizzazione non scomputati, in quanto i primi inerenti la monetizzazione degli standard urbanistici debbono essere vincolati a specifico centro di costo per l'acquisizione e realizzazione di ciò che non ha realizzato il privato, in caso invece di utilizzo per altri scopi verrebbero a mancare parte degli standard urbanistici in riferimento alle destinazioni autorizzate; i secondi inerenti gli oneri di urbanizzazione sono vincolati a specifico centro di costo per gli usi previsti dalla specifica disposizione statale (comma 460 dell'art. 1 della L. 232/2016, così come integrato dall'art. 1 bis della L. 172/2017) e molto difficilmente potranno essere utilizzati per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi connessi al contesto in cui ricade l'intervento.
- Ai commi 4 e 5, per gli interventi di cui agli artt. 4, 5 6 e 7 viene richiesto "l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio", in base a determinati parametri stabiliti dalla Giunta regionale con specifico provvedimento, qualora detto provvedimento non venga emanato congiuntamente alla promulgazione della presente legge, dovrà essere indicato a quali "miglioramenti/parametri" debba farsi riferimento nel "periodo transitorio".

Art. 10 (Limitazioni)

- Al comma 2, alla lettera b), per evitare pericolosi fraintendimenti, si ritiene debba anche essere specificato/precisato che gli interventi localizzati nelle classi di pericolosità idrogeologica IIIb2 e IIIb3 (di cui alla Circ. P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP e relativa Nota tecnica esplicativa del 1999) comportanti aumenti del carico antropico (di cui al paragrafo 7 della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417), sono ammessi esclusivamente a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.
- Al comma 2, non si ritiene propriamente consona l'applicazione di tutti gli interventi del Titolo II, in particolare si ritiene debbano essere esclusi perlomeno quelli più invasivi di cui all'art. 7 inerenti la "sostituzione edilizia con ampliamento", ricadenti all'interno delle "aree naturali protette di cui alla lettera d) ed all'interno delle aree della "Rete Natura 2000" di cui alla lettera e).
- Al comma 3, alla lettera a) si ritiene debba essere aggiunta l'impossibilità applicativa anche per tutti i "centri storici" così come individuati dai P.R.G. vigenti, in quanto si è a conoscenza che non tutti i centri storici dei comuni piemontesi sono stati individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (forse per mera dimenticanza), per contro si ritiene invece che gli interventi di cui agli artt. 6 (recupero dei sottotetti) e 7 (recupero funzionale dei rustici) possano essere applicati sia ai centri storici che agli edifici e insediamenti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., in quanto trattasi di interventi

prettamente di recupero del patrimonio edilizio esistente che non prevedono ampliamenti fuori sagoma.

- Al comma 6, non si comprende se siano ammessi o meno gli interventi inerenti le destinazioni commerciali, nel contempo andrà chiarita se con la locuzione "... non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio" si intendono gli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio regionali recepiti dai comuni.

Art. 12 (Modifiche all'articolo 52 della L.R. 56/1977)

- Al comma 2, si nutrono notevoli dubbi in merito all'introduzione del nuovo comma 7 ter relativo all'art. 52 della L.R. 56/1977, relativamente alla possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, del costo di selezione e gestione dei materiali di demolizione delle opere e dei manufatti di edilizia.

Art. 13 (Sostituzione dell'articolo 14 della L.R. 20/2009)

- Al comma 1, si ritiene che in riferimento alle indicate "azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati", di cui al comma 1 del nuovo art. 14 della L.R. 20/2009, debbano essere maggiormente dettagliate e precisate.
- Al comma 3, oltre a ritenersi complesso prevedere ed attuare interventi privati a "procedure di concorso di progettazione", si ritiene debbano essere richiamati gli estremi alle disposizioni a cui si debba fare riferimento (presumibilmente il nuovo Codice dei contratti D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.).
- Il comma 4, prevede una premialità in caso di realizzazione di una quota percentuale di "superficie permeabile", al fine di evitare incomprensioni e le più svariate interpretazioni, sarebbe utile prevedere una definizione omogenea per tutti i comuni.
- Per il comma 5, si evidenzia la notevole difficoltà all'indicato decollo e successivo atterraggio della cubatura eccedente sommata a quella premiale, in altra area.
- Al comma 6, si ritiene che dopo i termini "disposizioni regionali", debba essere aggiunto e statali", inoltre allo stesso comma viene richiesto "che si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore definito con provvedimento della Giunta regionale sulla base del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca" vigente in Regione Piemonte", qualora detto provvedimento non venga emanato congiuntamente alla promulgazione della presente legge, dovrà essere indicato a quali "miglioramenti/parametri" debba farsi riferimento nel "periodo transitorio".
- Al comma 7, non si comprende se siano ammessi o meno gli interventi inerenti le destinazioni commerciali, nel contempo andrà chiarita la locuzione "... sono, comunque, fatte salve le norme di settore" e se per "norme di settore" debbano intendersi gli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio regionali recepiti dai comuni.
- Al comma 8, non si ritengono ammissibili detti interventi negli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. ancorché limitati agli edifici realizzati dopo il 1950, a meno che per gli stessi vengano escluse le premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 visto che solitamente detti immobili edificati nel dopoguerra e solitamente fino alla metà degli anni '80 del secolo scorso dispongono già di capacità edificatorie "fuori scala" rispetto ai contesti in cui insistono; allo stesso comma 8 inoltre non è dato a comprendersi il

significato/riferimento della locuzione "... sono realizzabili sul medesimo sedime solo nel caso in cui non eccedano i limiti del presente comma".

- Al comma 14, si ritiene che relativamente agli indicati "... interventi previsti in deroga alle previsioni di cui al D.M. 1444/1968", debba essere esplicitato il riferimento all'ultimo periodo dell'art. 9 inerente la distanza tra fabbricati.

Art. 14 (Abrogazione della L.R. 21/1998)

- Forse sarebbe stato meglio non abrogare la L.R. 21/1998, ma inserire al suo interno i nuovi disposti di cui all'art. 6 (come fatto in passato), in modo da poter ancora utilizzare le collegate circolari e disposizioni attuative alla legge regionale sul recupero dei sottotetti.

Art. 15 (Abrogazione della L.R. 9/2003)

- Forse sarebbe stato meglio non abrogare la L.R. 9/2003, ma inserire al suo interno i nuovi disposti di cui all'art. 7 (come fatto in passato), in modo da poter ancora utilizzare le collegate circolari e disposizioni attuative alla legge regionale sul recupero dei rustici.

Problematiche di carattere generale

- Da una completa lettura dell'articolato, il Capo I del Titolo II del D.d.L. 301/2018 in oggetto sembrerebbe essere una disposizione molto simile a quella di cui alla L. 106/2011 (art. 5 commi 9, 10, 11 e 14), peraltro senza i necessari presupposti di "pubblico interesse" indicati nella disposizione statale, ci si chiede quindi se non sarebbe stato meglio legiferare in attuazione della stessa (come ammesso in base al comma 11).
- Nel contempo, in base al meccanismo che verrebbe introdotto con gli artt. 3 e 11 del presente D.d.L. 301/2018, con delle semplici "modificazioni non costituenti variante ai P.R.G.", potrebbero essere "modificate/variate", in sostanza "derogate" gran parte delle vigenti previsioni (sia di destinazione che di intervento) degli attuali P.R.G., il tutto peraltro senza alcuna possibilità di partecipazione/contraddittorio/osservazione dei soggetti che potrebbero essere interessati, in quanto per individuare i singoli edifici o i gruppi di edifici (più o meno estesi), su cui promuovere gli interventi di cui agli artt. 4 e 5 basterebbe l'approvazione di una deliberazione del consiglio comunale; questo se da un lato potrebbe agevolare/semplificare gli operatori ad intervenire sul patrimonio edilizio esistente, dall'altro potrebbe significare il "totale disinteresse" per i comuni a mettere in atto nuove pianificazioni/revisioni urbanistiche degli attuali P.R.G.

SF