



1.15.6/33/34/35/2018

Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani
Delegazione PiemonteseIl Presidente

Torino 3 luglio 2018

Osservazioni Uncerm Piemonte

PDL n. 298 "Il riuso edilizio come razionale scelta di sviluppo"

DDL n. 301 "Procedure edilizie per il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato"

DDL n. 302 "Norme urbanistiche e ambientali per il contenimento del consumo di suolo"

In merito ai tre provvedimenti in oggetto, Uncerm condivide gli obiettivi generali di dare una risposta organica da un lato alla necessità di rafforzare gli strumenti per il governo delle trasformazioni territoriali, al fine di limitare il fenomeno del consumo di suolo e dall'altro promuovere in forma sistematica il recupero e il riuso di singoli edifici e la riqualificazione di parti di città e di aree rurali.

È positivo - come già richiesto nei tavoli tecnici dei quali Uncerm ha fatto parte negli ultimi tre mesi con sui rappresentanti - che la Giunta abbia presentato due distinti disegni di legge finalizzati il primo ad introdurre norme urbanistiche e ambientali per il progressivo contenimento del consumo di suolo, il secondo a disciplinare procedure edilizie innovative per promuovere il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato quale scelta prioritaria rispetto all'occupazione di suolo libero.

Nelle aree montane, non solo è necessario garantire un risparmio di suolo agricolo, bensì è importante agire - d'intesa con i Comuni e le Unioni montane di Comuni - per evitare l'abbandono del suolo, l'inselvaticamento di porzioni di territorio, lo spopolamento, l'invasione da parte del bosco verso il prato-pascolo e le aree oggi votate all'agricoltura. La SAU, per effetto di questo abbandono, nelle aree montane piemontesi si è notevolmente ridotta nell'ultimo decennio, mentre il bosco è cresciuto superando il milione di ettari. Un bosco che non è gestito, dunque non capace di svolgere fino in fondo le funzioni ambientali, protettive e paesaggistiche. Positive le molte iniziative regionali avviate, anche grazie alle risorse del PSR, per generare gestione attiva delle foreste piemontesi.

Uncerm ritiene fondamentale valorizzare il tessuto edilizio urbano esistente - in aree urbane ovvero nelle aree montane - incentivando l'uso ottimale degli edifici esistenti e degli spazi liberi, pubblici e privati, anche attraverso la sostituzione edilizia e promuovendo la qualità degli edifici a livello strutturale ed energetico secondo i principi dell'edilizia sostenibile, per favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato. La riduzione del consumo di suolo per nuovi insediamenti deve utilizzare parametri che non tengano in considerazione solo il singolo Comune, bensì l'ambito ottimale di riferimento, come - per le aree montane - una valle completa. Questo è vero tantopiù dove la Regione sta supportando gli Enti locali nel coordinare le politiche e le scelte urbanistiche a livello di Unione di Comuni e di Unione montana. La pianificazione deve essere materia che i Comuni condividono. Così, il parametro di riduzione del consumo di suolo, gli indicatori, possono essere "spalmati" e gestiti a livello di valle, di ambito ottimale, con una positiva perequazione (come previsto dal ddl 302, articolo 3).

Vanno altresì formati operatori tecnici dei Comuni e delle Unioni, progettisti, imprese del settore edile, affinché si scelga la via green e smart per il costruito nuovo e anche per il recupero. Avere edifici NZeb, standard europeo sancito - de minimis - da protocollo Itaca o certificazioni come Leed e CasaClima, è oggi decisivo per l'intero Piemonte e per tante realtà locali. Uncerm vuole fare un percorso formativo su questo fronte, che contagi tutti gli anelli della filiera (anche grazie al progetto Interreg Alcotra A2E Alpi Efficienza Energetica, del quale Uncerm, Isbee e Regione Piemonte sono partner), affinché la qualità sia massima e le emissioni, l'impatto ambientale, minime. Anzi, gli immobili possono produrre energia e non consumarne. Anche questo è un parametro da inserire come necessario negli strumenti urbanistici comunali. È possibile pertanto introdurre premialità sulle cubature e sulle metrature per edifici NZEB (e oltre) che rispondono ad alti parametri tecnico-ambientali qualitativi.



Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani
Delegazione Piemontese

Il Presidente

Uncem da anni sostiene la necessità di promuovere interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti e il recupero dei ruderi esistenti. A tal fine, è utile ricordare l'importantissima operazione 3.22 del PSR 2007-2013 per la riqualificazione e la rivitalizzazione dei villaggi alpini. Oggi, mentre nuove norme sul consumo di suolo vengono emanate, per incentivare il recupero dei ruderi nelle aree montane e interne del Piemonte vale la pena di avviare un piano regionale duraturo che coinvolga privati, associazioni di categoria, ovviamente i Comuni e le Unioni montane. La Regione ha anche lo strumento incentivante legato all'emanazione di nuovi bandi del PSR per la rivitalizzazione dei borghi alpini e appenninici. L'accelerazione di questi iter sulle due operazioni del Programma di sviluppo rurale è certamente utile per finalizzare molti interventi di recupero. In futuro, la Regione (e il Governo centrale), anche grazie a fondi UE, potranno individuare strumenti per incoraggiare il recupero dei borghi alpini, attraverso piani di intervento pubblico-privati, affinché sia garantita residenzialità e presenza antropica nelle aree montane. Potranno essere avviati strumenti quali sgravi fiscali sugli interventi e/o incentivi a fondo perduto, come avviene in altri Paesi europei, e/o sconti sul costo di costruzione ovvero sugli oneri di urbanizzazione. Di certo, a fronte del recupero di un borgo o di parte di esso (da uno o più proprietari), devono essere favoriti ampliamenti di immobili esistenti, completamenti, e soprattutto devono essere riviste le normative relative all'aumento del carico antropico che finirebbero per minare nuovi insediamenti di persone, famiglie, imprese.

Nei Comuni turistici, in particolare quelli montani, devono essere autorizzati e favoriti nuovi investimenti nel settore turistico-ricettivo (che consumino suolo) e anche nuovi interventi relativi alla creazione di imprese agricole. L'arrivo di investimenti nuovi, la creazione di posti di lavoro, è un argine indispensabile per l'abbandono, la riduzione di SAU, l'abbandono e lo spopolamento. Vi sono oggi importanti gruppi imprenditoriali legati al turismo, ad esempio, che possono rivitalizzare porzioni di territorio oggi dismesse, creando insediamenti a basso impatto ambientale che fanno bene ai territori. Questi devono essere agevolati.

È comunque positivo consentire ai Comuni (o alle Unioni montane ove queste gestiscano la funzione urbanistica e i relativi servizi) di richiedere ai cittadini, ogni anno con una consultazione pubblica, quali aree di loro proprietà vogliano convertire da edificabili ad agricole (solitamente avveniva il contrario), anche al fine di non gravare con eccessive imposte sui cittadini stessi i quali abbiano perso interesse a costruire. Si valuti inoltre la possibilità di inserire, all'interno dell'articolo 4 del ddl 302, un censimento triennale dei rustici e dei ruderi di proprietà privata in vendita o sui quali i proprietari abbiano intenzione di agire con interventi di riqualificazione e restauro. Questo censimento sarebbe molto importante per i Comuni montani e potrebbe essere svolto dalle Unioni montane, implementando (con utili informazioni sugli immobili privati, condivise con i proprietari) quanto già presentato nel corso del 2016 rispondendo al bando regionale dell'operazione 7.1.1 del PSR 2014-2020 (Piani di sviluppo delle Unioni montane).

Rispetto agli articoli 6 e 7 del ddl 302, Uncem sottolinea la necessità di valorizzare anche sul mercato le funzioni ecosistemiche-ambientali del suolo libero. Se questo rimane tale, senza nuove edificazioni, esercita ad esempio la funzione relativa all'assorbimento di CO₂. Questa può anche essere monetizzata, come avviene per l'assorbimento di CO₂ nei boschi correttamente gestiti, con un percorso che la Regione sostiene e incentiva, grazie ad accordi liberi e volontari tra soggetti pubblici e imprese private che devono compensare le loro emissioni. Questo già avviene, con un sistema virtuoso ma sperimentale, ad esempio in Comuni come Lemie, nelle Valli di Lanzo, grazie al bosco gestito. Ma può avvenire, costruendo una precisa strategia ai sensi del Collegato ambientale, la legge nazionale 221/2015, anche per il suolo libero e per il prato-pascolo. In questo modo, i Comuni e le Unioni avrebbero una nuova entrata che "compenserebbe" (in parte, ma opportunamente) la riduzione di oneri e di imposte pagate dai cittadini per la proprietà di aree edificabili.

Uncem ritiene importante l'art. 11 del ddl 302 (Misure di protezione del suolo da alluvioni e frane) e si ritiene utile promuovere, anche come associazioni degli Enti locali, d'intesa con la Regione, dei corsi formativi per progettisti, tecnici di Comuni e Unioni, imprese.

Rispetto al ddl 301, articolo 7, comma 1, si evidenzia la necessità di una revisione delle normative vigenti, anche nazionali, per ottenere deroghe che favoriscano il recupero dei rustici. In particolare, sono necessarie deleghe per le altezze, in modo particolare per i Comuni montani, ove il restauro è finalizzato sia alla residenza, sia all'insediamento di strutture ricettive, agricole e artigianali. Anche rispetto alle distanze, e in



Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani
Delegazione Piemontese

Il Presidente

particolare per i 200 metri di raggio relativi alle fasce di rispetto cimiteriali, Uncem chiede alla Regione un intervento per una modifica della normativa statale di riferimento.

In merito alla pdf 298, si evidenzia la necessità di considerare, nell'intero articolato, oltre i Comuni, anche le Unioni di Comuni e le Unioni montane, quando a queste sia stata conferita la funzione urbanistica. Uncem rileva l'importanza dell'articolo 6 "Diffusione della cultura urbanistica" e chiede che questa attività formativa possa essere attuata d'intesa e in stretta sinergia con le Associazioni degli Enti locali e le Associazioni di categoria. Della stessa pdf, Uncem considera molto importante l'articolo 17 relativo al Protocollo Itaca, con i parametri sanciti dagli articoli 18 e 19.

Lido Riba