

Al Presidente del Consiglio
delle Autonomie Locali
Davide Crovella
cal@cr.piemonte.it

Osservazioni in merito a:

Proposta di legge regionale 19 dicembre 2019 n.70

Proposta di legge regionale 10 settembre 2019 n.37

Proposta di legge regionale 19 dicembre 2019 n.70

L'impronta generale del testo in questione è volta alla semplificazione dei procedimenti di natura edilizia e urbanistica e ciò al fine di condividere l'incentivo agli interventi nel tessuto edificato con evidenti e importanti riflessi sul risultato architettonico, ambientale ed economico.

Uno degli elementi portanti della norma in questione, in particolare, è la modifica della recente L.R. n.16 del 4 ottobre 2018 nel senso di eliminare, per gli interventi "di ristrutturazione edilizia con ampliamento" e "sostituzione edilizia con ampliamento" la fase di intermediazione svolta dal Consiglio Comunale nelle forme semplificate descritte dall'articolo 17 comma 12 della L.R.56/77.

E' da ricordare che tale delibera consiliare era dettata dall'intenzione del legislatore di trovare una mediazione rispetto alla maggior ampiezza territoriale dell'applicazione della norma straordinaria previgente, la L.R.20/2009, ma soprattutto nel tentativo di evitare di incorrere in vizi di incostituzionalità.

Il testo della L.R.16/2018 infatti, pur mai citando testualmente tale termine, prevede di fatto (come anche nel testo di proposta di legge all'esame) per gli "interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento" e per "gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento" una deroga generalizzata.

Analoga deroga era già prevista dalla citata L.R.20/2009 (abrogata infatti dalla L.R. 16/2018) ma all'epoca giustificata "In attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009". Tale intesa Stato Regioni prevedeva la specifica clausola che la disciplina regionale derogatoria "avrà validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole regioni."

La L.R.16/2018 nel testo ora vigente, ha quindi inteso portare a ordinarietà il regime derogatorio temporaneo precedentemente previsto introducendo un elemento di "forma" e di "sostanza" giuridica qual è l'introduzione della modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R. 56 /77 a monte degli "interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento" e per gli "interventi di sostituzione edilizia con ampliamento".

Arrivo: AOO CR, N. Prot. 00004738 del 02/03/2020

L'eliminazione di tale previsione normativa pare quindi esporre il testo della proposta di legge regionale a dubbi di legittimità introducendo ipotesi di deroga al P.R.G.C. estranei al quadro normativo di principio previsti dall'articolo 14 del DPR 380/2001.

Ma più ancora, per quanto riguarda il ruolo degli scriventi, non pare corretto sottintendere l'inerzia delle Amministrazioni Comunali quale motivo della mancata efficacia della vigente L.R. 16 /2018, come se l'esame delle istanze da parte dei Consigli Comunali fosse un immotivato e ingiustificato ostacolo o peggio un aggravio del procedimento.

Occorre qui ricordare le competenze in tema di "piani territoriali ed urbanistici" sancite dall'articolo 42 del D. Lgs.267/2000 affidate ai Consigli Comunali e i principi costituzionali di sussidiarietà verticale.

L'operato degli Amministratori Comunali deve essere volto, sempre, a commisurare il giusto equilibrio fra l'interesse privato e quello pubblico e ciò a maggior ragione trova luogo nell'equilibrata applicazione della L.R.16/2018. Eventuali distorsioni che possano essere apparse un inutile e ingiustificato aggravio, di cui però non risulta sia stato fatto un monitoraggio, devono eventualmente, preliminarmente, essere oggetto di un tavolo di confronto.

Elemento che fin d'ora potrebbe essere preso in esame, al fine dello snellimento della procedura, è la previsione che la proposta di "modificazione non costituente variante" prevista dalla vigente normativa sia prodotta dal proponente in modo da agevolare l'operato delle Amministrazioni Comunali.

Ulteriore perplessità riguarda l'ampliamento delle possibilità di deroga in maniera sostanzialmente liberalizzata nei centri storici, specie se si considera che la richiamata intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009 prevedeva "Tali interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta."

In relazione all'articolo 5 del testo in esame, relativo al concetto di "carico antropico", si sottolinea la difficoltà interpretativa e anche la pericolosità dell'introduzione a posteriori di una interpretazione che amplia le possibilità di intervento e insediative su aree potenzialmente a rischio idrogeologico. È noto infatti che il concetto di "carico antropico" e le sue modalità di applicazione riguarda le norme dei Piani Regolatori in maniera specifica e dettagliata proprio nelle zone più delicate sotto il profilo geologico. Sottolineando la responsabilità finale delle Amministrazioni Comunali in tema di rilascio dei titoli abilitativi, al fine di evitare conseguenze che potrebbero anche rivestire natura penale, ne risulterebbe la necessità di una (costosa) ricognizione dei Piani Regolatori al fine di verificare preliminarmente se la nuova interpretazione fornita dalla proposta di legge all'esame sia compatibile con le effettive situazioni rilevabili sul territorio.

Proposta di legge regionale 10 settembre 2019 n.37

In merito all'articolo 5 del testo in argomento dove, introducendo l'art. 12 quinquies alla L.R.16/2018, si prevedono delle agevolazioni mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione, se da un canto si condividono gli obiettivi di incentivazione dell'edilizia sostenibile dall'altro sembra opportuno che – in considerazione delle specifiche competenze dell'Ente regionale – tale quota possa trovare integrazione compensativa anche da parte della Regione.

Con l'occasione, si porgono cordiali saluti.

Torino, 28.02.2020

Federico Borgna
Presidente ALI Piemonte

Arrivo: AOO CR, N. Prot. 00004738 del 02/03/2020

Prot. n. 11361/2020

Torino, 10/02/2020

Osservazioni alle proposte di legge n. 74/20 e n. 70/19.

Copia di lavoro priva di valore giuridico
Proposta di legge regionale 21 GENNAIO 2020, N. 74
"Norme urbanistiche e ambientali per il contenimento del consumo di suolo."

Articolo 2 - Definizioni

Si ritiene che alcune definizioni siano non del tutto chiare. Ad esempio:

- lettera c) impermeabilizzazione: il termine è definito come "cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno.....anche per effetto della compattazione dovuta alla presenza di ...depositi permanenti di materiali". Sarebbe a tal proposito meglio definire la differenza tra suolo e terreno, e cosa si intende per "natura" del suolo. Inoltre si ritiene che andrebbe posta attenzione anche alle conseguenze del compattamento conseguenti alla presenza di depositi temporanei e non solamente permanenti.

- lettera d) consumo di suolo: "incremento della trasformazione di superficie libera, per effetto di interventi di impermeabilizzazione". Si ritiene che gli interventi di impermeabilizzazione non siano esaustivi della casistica di interventi che determinano consumo di suolo (cfr. coltivazione in cava o altre attività che possono generarne una compromissione ambientale) come peraltro sembrerebbe essere richiamato alla successiva lettera e).

- lettera g) deimpermeabilizzazione: non è chiara la motivazione per la quale l'oggetto della deimpermeabilizzazione debba essere limitato a "...ripristinare parte del suolo al suo stato naturale o seminaturale ...". Si ritiene invece che, almeno come principio generale, vada ricercato sempre un ripristino integrale delle aree degradate.

Articolo 3 Limitazione al consumo delle superfici libere e art. 14 comma 1, punto 5

- comma 4 e comma 6: in merito al riferimento alle ripartizioni in aggregati territoriali corrispondenti agli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) proposti dal PTR, come ambiti nei quali modulare i limiti definiti dalla norma, si rileva che gli stessi sono stati definiti a scala regionale e che la Città metropolitana di Torino, anche tenuto conto degli AIT, ha ritenuto di procedere con l'individuazione delle Zone Omogenee (approvate dalla Conferenza metropolitana su proposta del Consiglio metropolitano il 14 aprile 2015, Prot.

n. 11258). Tali partizioni sono riconosciute dallo Statuto come riferimento ottimale per l'organizzazione dei servizi sul territorio, nonché come perimetro entro il quale sostenere e promuovere i processi di unione e fusione dei comuni (art. 27, comma 5 Statuto CMT0). Si ritiene pertanto che dovrebbe essere prevista la possibilità per la CMT0 di modulare i limiti indicati sulla base di aggregazioni che non siano esclusivamente gli AIT, ma che possano discendere da analisi e valutazioni a scala vasta, ma di maggior dettaglio rispetto a quella regionale.

Copia di lavoro priva di valore giuridico

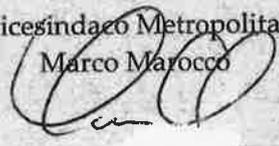
Proposta di legge regionale 19 dicembre 2019, n. 70

"Norme di semplificazione in materia urbanistica e modifiche alla legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana); alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo))".

Art. 3. (Adeguamento della pianificazione locale alla pianificazione territoriale e paesaggistica)

Comma 2. Si ritiene che, stante l'obbligo anche per la CMT0 di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione alla pianificazione territoriale e alla pianificazione paesaggistica regionale (come disciplinato dall'articolo 8 bis della l.r. 56/1977), debba essere assicurato anche ad essa "... supporto tecnico e finanziario, anche con apposite e adeguate azioni operative, al fine di dare agli enti locali efficace collaborazione nell'attività di cui al comma 1...".

Il Vicesindaco Metropolitano
Marco Marocco



Protocollo n. 14043/2020

Torino, 18/02/2020

Al Consiglio delle Autonomie Locali

Oggetto: PdL 70. Integrazione Osservazioni.

Copia di lavoro priva di valore giuridico

Ad integrazione di quanto già inviato, per quanto attiene al **PdL 70** in materia di semplificazione urbanistica e modifiche alla L.R. 16/2018 (rigenerazione urbana), si evidenziano i seguenti aspetti.

Capo I "Norme di semplificazione".

art. 1: non si condivide la previsione di attribuire la responsabilità di procedimento a professionisti abilitati al fine di approvare le varianti semplificate ai sensi dell'art. 17 bis comma 4 L.R. 56/77 e del DPR 160/2010 (SUAP), attribuendone i costi al Comune: la "regia" pubblica della procedura deve essere comunque garantita, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e adeguatezza. L'esperienza maturata dopo l'entrata in vigore del DPR 160/2010 dimostra che non sussistano per i Comuni della Città Metropolitana i presupposti per tale previsione dovuta alla carenza della struttura tecnica che viene superata con gli sportelli unici o con le Camere di Commercio.

Art. 2 "Tolleranze esecutive": le norme proposte presentano rilevanti criticità dovute alla genericità delle definizioni e delle misure degli scostamenti accertati in sede esecutiva dei manufatti edilizi. Si propone di ricondurre le fattispecie elencate ai casi già disciplinati dal DPR 380/2001, al fine di non incorrere in una "sanatoria urbanistica ed edilizia generalizzata" che non rientra nelle competenze legislative della Regione e agli effetti indotti sulla corretta gestione attuativa del Piano Regolatore vigente.

Art. 3 sull'adeguamento dei PRGC al Piano Paesaggistico regionale (PPR): si sottolinea la necessità di prevedere una procedura più snella ed efficace. Si propone di modificare il comma 6, lettera b) dell'art. 8 bis della L.R. 56/77 (*Attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica*)

« b) per i PRG, mediante variante formata e approvata secondo il procedimento di cui all'articolo 17 bis, comma 2; in tali casi è invitato alla conferenza di servizi anche il Ministero per i beni e le attività culturali per l'espressione delle proprie considerazioni e osservazioni; la Regione e il Ministero possono concordare modalità congiunte di

partecipazione alla conferenza, finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica di adeguamento al PPR. ».

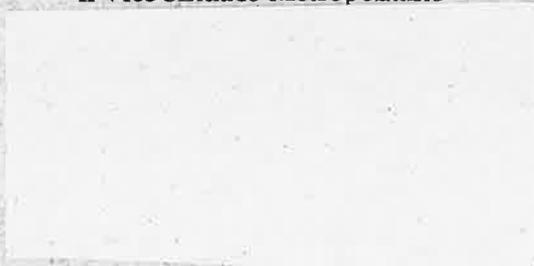
La proposta formulata è riferita altresì all'art. 14 del Capo III (modifiche ad altre LL.RR.), ove si prevede una modifica all'art. 17 della L.R. 56/77 sulla procedura di adeguamento del PRGC al PPR.

Capo II "Modifiche alla L.R. 16/2018".

Art. 5: sul possibile incremento del carico antropico a seguito del recupero di rustici, devono essere rispettate tutte le limitazioni di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, in particolare le norme dei PRG vigenti adeguati al PAI e le norme di tutela paesaggistica dettate dal PPR. In merito alle previsioni circa una generalizzata possibilità di aumento del carico antropico nelle zone classificate IIIb e del numero delle unità immobiliari, si richiamano le disposizioni regionali vigenti, in particolare la DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica."

Art. 11: l'integrazione alla lettera b) comma 2 art. 11 della l.r. 16/2018 "da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'art. 6 in classe di pericolosità IIIb4". Dovrebbe essere integrato, in conformità alla D.G.R. 64-7417 del 07/04/2014, specificando "dopo la messa in sicurezza del territorio e minimizzazione del rischio senza che il recupero del sottotetto determini la formazione di nuove unità abitative".

Il Vice Sindaco Metropolitan





Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani
Delegazione Piemontese

Il Presidente

Torino, 2 marzo 2020

**CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI
DEL PIEMONTE
Seduta del 2 marzo 2020**

Osservazioni UNCEM PIEMONTE sulle
PDL 37 (riuso), PDL 70 (semplificazione urbanistica) e PDL 74 (consumo del suolo)

Uncem da oltre dieci anni insiste sull'importanza della rivitalizzazione dei borghi alpini e appenninici del Piemonte. Le azioni condotte dalla Regione per individuare risorse per i borghi in particolare sul Programma di Sviluppo rurale (nel 2008 con la misura 3.22 del PSR e nel 2018 con le operazioni 7.2.1 e 7.4.1) deve accompagnarsi a strategie che riguardano il finanziamento pubblico (da prevedere nella nuova programmazione 2021-2023), la fiscalità differenziata per il recupero (non solo in ambito montano e rurale), la definizione di nuove regole urbanistiche e operative per il recupero architettonico e urbanistico, il sostegno a investimento di privati e fondi specifici, la necessità di unire alle indicazioni regolamentari delle opportune strategie che conducano alla nascita e crescita di *smart villages*, dove la rigenerazione è accompagnata a progetti integrati per lo sviluppo di imprese e di economie territoriali in particolare sul fronte turistico-ricettivo, agricolo e zootecnico, artigianale, oltre ai fronti dell'innovazione e della digitalizzazione, vettore di crescita e obiettivi dei percorsi.

In merito alla rigenerazione certificata degli edifici esistenti, pubblici e privati, si ricorda che numerosi progetti comunitari (Interreg in particolare) hanno affrontato da molteplici punti di osservazione la materia, portando il Piemonte ad avere un bagaglio di nuove informazioni e conoscenze che ha pochi eguali in Italia. Anche Uncem vi ha partecipato, permettendo poi ai Comuni una buona diffusione delle informazioni. Si evidenzia in particolare quanto si sta studiando grazie al progetto Interreg Alcotra A2E Alpi Efficienza Energetica, con focus il protocollo Itaca e la sua applicazione in esercizio sul patrimonio Atc e per l'edilizia scolastica.

Green e *smart* sono i due pilastri sui quali montare una vera "rivoluzione" urbanistica e architettonica, che parta dalla necessità di ridurre il suolo consumato, di incentivare il riuso e la rigenerazione, favorire il superamento della parcellizzazione dei borghi per consentirne la rivitalizzazione integrata, adeguare il patrimonio agli standard Nzeb obbligatori per il pubblico e tra un anno per i privati.

In questo quadro si muovono, di seguito, alcune considerazioni di Uncem Piemonte sulle tre proposte di legge.

Progetto di Legge 37

Uncem condivide i presupposti dell'articolo: reinterpretare in modo innovativo il modo di progettare e realizzare la struttura urbana e i singoli contenitori edilizi, tenendo conto, in particolare, del comfort e della salute di chi andrà a fruire dello spazio realizzato, ma anche dei temi del rispetto dell'ambiente e dell'economia e della necessità di affermare una nuova cultura dell'abitare, capace di ripensare spazi per



Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani
Delegazione Piemontese

Il Presidente

favorire le relazioni umane, lo scambio solidale e mutualistico di servizi, il fare comunità per sconfi ggere una condizione diffusa di solitudine.

È fondamentale dunque, rendere praticabile e conveniente per tutti gli attori del processo edilizio l'introduzione di tecnologie innovative e di contenuti di qualità negli edifici di nuova produzione, individuando anche sistemi per riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

È molto importante che "la Regione promuova e incentivi la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, nonché gli interventi di rigenerazione urbana volti a perseguire l'autosostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la resilienza ai cambiamenti climatici, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie a bassa emissione di carbonio, sistemi di mobilità multimodale sostenibili".

La svolta verso un'"edilizia sostenibile" è urgente. E deve riguardare i Comuni che devono incentivare il riuso e il recupero secondo criteri "green". Buona la possibilità dell'articolo 5: "i Comuni applicano incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione, in misura crescente fino ad un massimo del 70 per cento, a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate". Anche il comma 6 del medesimo articolo è significativo.

È molto importante l'articolo 4 della Pdl con l'inserimento dell'articolo 12 quater nella l.r. 16/2018, affinché con le "linee guida" la Giunta regionale definisce e aggiorna il sistema di certificazione di sostenibilità ambientale dell'edilizia, comprese le relative attività di gestione.

Progetto di Legge 70

Uncem è d'accordo con i presupposti della Pdl: Il vero rischio che attraversano molti Comuni piemontesi è la desertificazione, con intere parti degli abitati (soprattutto quelle parti definite, a torto o a ragione, come "centri storici") private di vita e di abitanti, insieme al venir meno di occasioni economiche, anche per la difficoltà di mettere in atto interventi edilizi che invitino abitanti ed imprenditori a "restare sul territorio", così contribuendo alla sua vitalità.

In merito all'articolo 1 della Pdl, si segnala la necessità di riconoscere che gli uffici Suap sono gestiti, almeno nei territori montani, a livello sovracomunale.

È inoltre urgente incentivare e promuovere la stesura di Prgc sovracomunali, con una gestione degli uffici tecnici (e dell'intera funzione "urbanistica") a livello sovracomunale. Questo permetterebbe di avere uffici verticali, sincronizzati grazie alla digitalizzazione e all'uniformità dei sistemi informativi, capaci di offrire un servizio tecnico agli utenti continuativo, tutti i giorni, evitando i Comuni ricorrano eccessivamente a professionisti esterni alle piante organiche degli Enti associati per dare risposta a pratiche e domande dei cittadini.

È opportuna la prevista revisione del concetto di "carico antropico", che oggi limita, almeno nelle aree montane, molti interventi di rivitalizzazione dei borghi.

Opportune sono le correzioni apportate alla legislazione vigente in merito agli incentivi volumetrici, al recupero dei sottotetti e alla sostituzione di edifici esistenti. Semplificazione e apertura delle maglie consente maggiore applicabilità di queste opportunità per i cittadini.

Complessivamente, le norme sulla semplificazione sono adeguate anche per un risparmio degli Enti locali nell'adeguamento dei Prgc.



Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani
Delegazione Piemontese

Il Presidente

Progetto di Legge 74

Ai fini della riduzione del consumo di suolo, Uncem ritiene importante la possibilità data dalla norma per rivalutare l'assetto urbanistico comunale a favore delle reali esigenze insediative in un'ottica di conservazione della destinazione agricola e naturale dei suoli, attraverso varianti di riclassificazione delle previsioni contenute nei piani vigenti, prive di concreti interessi attuativi, in aree a destinazione agricola o a verde privato inedificabile.

Finalmente in una norma regionale viene introdotto il riconoscimento delle funzioni ecosistemiche delle superfici libere, naturali e rurali, e la compensazione, il recupero e la mitigazione ambientale delle trasformazioni, introducendo il nuovo concetto di standard urbanistico ambientali e definendo misure per garantire l'invarianza idraulica negli interventi di impermeabilizzazione delle superfici libere.

L'articolato risponde a un'esigenza che Uncem ripete da tempo: la scala sovracomunale (gli ambiti territoriali ottimali, le Unioni montane di Comuni, per le aree montane) sono il livello adeguato ad applicare i principi della perequazione territoriale e le modalità di compensazione del consumo di suolo nonché di recupero, sistemazione e mitigazione, ambientale, necessarie per una gestione sostenibile delle trasformazioni territoriali.

In conclusione, Uncem auspica la predisposizione di un nuovo testo base che unisca i tre articolati in esame e possa consentire una complessiva e organica revisione della normativa urbanistica vigente in Piemonte. Tre i pilastri, positivamente inquadrati nelle tre proposte: riuso e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, semplificazione delle norme, riduzione del consumo di suolo. Gli assi green e smart – tra sostenibilità e innovazione – sono architravi di un percorso di futuro che su questi fronti può vedere il Piemonte protagonista in Italia e in Europa.

Copia di lavoro priva di valore giuridico



CITTA' DI TORINO

Vicesindaca
con deleghe alla Salute Politiche Sociali e Abitative,
Formazione professionale, Politiche attive del lavoro

Al presidente del Consiglio
delle Autonomie Locali
Davide Crovella
cal@cr.pienonte.it

prot 268 l 140 l.1
21/02/2020

In riscontro alla richiesta di osservazioni al P.D.L. 74 (consumo del suolo), si trasmettono in allegato le osservazioni del Comune di Torino.

Cordiali saluti

Arrivo: AOO CR, N. Prot. 00004036 del 21/02/2020



Via Giulio 22 - 10122 Torino - tel. +39.011.011.25555 - fax +39.011.011.25292
e-mail: segreteria.assessorischellino@comune.torino.it





CITTA' DI TORINO

Dall'esame della proposta di legge si avanzano di seguito alcune osservazioni:

1. le definizioni non sono coerenti rispetto a quelle adottate da ISPRA per la stesura del "Rapporto nazionale consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici - Edizione 2019" e dalla stessa Regione Piemonte nel "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte edizione 2015", approvato con DGR n. 34-1915 del 27 luglio 2015. In entrambi i casi è presente, infatti, la distinzione tra suolo consumato in maniera reversibile ed irreversibile. Inoltre il riferimento al concetto di "permeabilità" quale discriminante per l'individuazione del consumo potrebbe non ricomprendere tutte le possibili casistiche di consumo di suolo, rendendo controversa l'applicazione della norma; tale disallineamento potrebbe peraltro portare a criticità nel corso delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica delle Varianti agli strumenti urbanistici e degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nonché un disallineamento tra i risultati dei monitoraggi previsti dalla nuova disciplina, quelli condotti da ISPRA attraverso il Sistema delle Agenzie e quelli eventualmente prescritti in esito alle procedure di VAS;

2. sull'utilizzo del limite quantitativo del consumo delle superfici libere proposto con una soglia indifferenziata a livello regionale, eventualmente modulabile a livello provinciale o sovracomunale, potrebbe generare consumi significativi in particolare nei comuni già fortemente urbanizzati; sarebbe più opportuno valutare la stima della superficie massima consumabile a livello regionale e definire dei criteri, basati su indicatori/parametri territoriali e ambientali locali (compresi la presenza di aree protette, la vulnerabilità idrogeologica, il valore ecosistemico), per la distribuzione di queste superfici libere consumabili a ciascun comune, occorre peraltro precisare l'intervallo temporale relativo agli incrementi ammessi (cfr. PTR, art. 31, punto 10 "per ogni quinquennio");

3. la norma non tiene conto delle previsioni urbanistiche approvate prima della legge, e non ancora attuate (potenzialità latente di consumo di suolo nei piani vigenti che la norma non considera), e non accenna alle aree pubbliche oggetto di trasformazione urbanistica. Inoltre, pare, leggendo la proposta di legge, che l'unico strumento per la conservazione delle superfici libere interessate da previsioni insediative non ancora attuate dal PRGC, si basi sulla riclassificazione volontaria da parte degli aventi titolo (art. 4), mentre la previsione di una variante obbligatoria che moduli le future espansioni sulla scorta degli obiettivi di tutela ridefiniti così come dalla proposta al punto precedente, apparirebbe maggiormente efficace in termini di protezione del suolo;

Arrivo: AOO CR, N. Prot. 00004036 del 21/02/2020





CITTA' DI TORINO

4. per quanto concerne le attività di monitoraggio si osserva una contraddizione tra l'art. 3 comma 3 e l'art. 10. Infatti, nel primo caso, si prevede un monitoraggio decennale della Regione; nel secondo caso si parla di monitoraggio quinquennale, basato sui dati che i comuni forniscono circa le previsioni non attuate contenute negli strumenti urbanistici vigenti che comportano consumo di superfici libere. Si consiglia di uniformare il contenuto dei due articoli con monitoraggio a cadenza quinquennale.

Arrivo: AOO CR, N. Prot. 00004036 del 21/02/2020





**ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COMUNI ITALIANI**
Associazione Regionale del Piemonte

Prot. 88
Torino, 02.03.2020

**Al Presidente del Consiglio delle Autonomie Locali
Davide Crovella
e.mail: cal@cr.piemonte.it**

Oggetto: osservazioni di Anci Piemonte sulle proposte di legge regionale n. 70 del 2019, n. 74 del 2020 e n. 37 del 2019

La proposta di legge regionale n. 70 del 2019, nell'ottica di revisione della legge regionale 16 del 2018, si sofferma sul riuso dell'edificato, semplificandone i passaggi e le procedure, al fine di ottenere un recupero non soltanto edilizio, ma anche energetico, in prospettiva di valorizzazione degli immobili.

La capacità di riuso dell'edificato esistente riduce inoltre la necessità di consumo di nuovo suolo, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite a livello europeo.

In controtendenza, negli ultimi anni, si è assistito invece all'aumento di nuovi immobili residenziali sul territorio regionale, non sempre legato ad un processo di crescita demografica. Spesso infatti i trasferimenti dei cittadini sono dipesi dall'impossibilità di effettuare interventi urbanistici e dai costi connessi alla ristrutturazione dei rustici situati nel centro storico.

Nel provvedimento analizzato, viene così disciplinata la demolizione e la nuova costruzione nei centri storici, mantenendo invariata la sagoma, senza la necessità di applicare le distanze dagli edifici, ma considerando la distanza di fatto dell'immobile da demolire e ricostruire.

In tal modo, diviene possibile procedere alla realizzazione di nuovi immobili con tutte le caratteristiche del nuovo, a costi accettabili.

Tali interventi, a ben vedere, possono rappresentare un'utile occasione per il settore dell'edilizia, con il coinvolgimento delle piccole imprese e dei piccoli studi tecnici locali.

Parimenti, le misure previste consentiranno di ridurre il menzionato fenomeno di abbandono dei centri storici, attribuendo valore agli immobili esistenti.



**ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COMUNI ITALIANI**
Associazione Regionale del Piemonte

La proposta di legge, poi, rivede il concetto dei piani regolatori, prevedendo una tipologia di revisione periodica svolta su più gradi di adeguamento, piuttosto che sul rifacimento complessivo del PRGC, comportante costi elevati.

Si condivide anche quanto previsto all'art. 2, poiché si regola in modo definito la problematica della tolleranze costruttive e progettuali, nella misura del 2%, anche per gli edifici già esistenti.

Parimenti, si apprezza il superamento della difficoltà che la legge 16/2018 poneva in capo alle amministrazioni, con il previsto passaggio in consiglio comunale.

Per quanto concerne infine l'impegno della Regione a collaborare con i propri tecnici nell'espletamento delle procedure inerenti i SUAP, come previsto all'art. 1, su tale aspetto, si propone di mantenere l'esperienza della costituzione di uffici in forma sovra comunale, in convenzione, in unione di comuni o tramite la costituzione di Sportelli Unici di Area Vasta (SUAV).

Per le argomentazioni suesposte, si accoglie con favore il provvedimento, con la richiesta di recepimento delle considerazioni relative all'art. 1.

§

Per quanto riguarda, invece, la proposta di legge regionale n. 74 del 2020 "*Norme urbanistiche e ambientali per il contenimento del consumo di suolo*" la stessa persegue l'obiettivo di limitare il fenomeno del consumo di suolo, al fine di giungere, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite a livello europeo, ad un consumo pari a zero nel 2040.

In proposito, pur condividendo le finalità sottese al provvedimento in esame, si ritiene che lo stesso debba essere necessariamente valutato in un contesto più ampio, che tenga conto sia della normativa sulla rigenerazione urbana, che dell'aggiornamento della legge sugli insediamenti commerciali, in linea con quanto avvenuto in altre Regioni.

Nello specifico, sarebbe necessario procedere ad armonizzare l'intento perseguito da tale provvedimento con una normativa sui piani di rigenerazione urbana e sugli insediamenti commerciali.

Si richiede dunque di non proseguire con l'iter di approvazione della proposta di legge



**ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COMUNI ITALIANI**
Associazione Regionale del Piemonte

analizzata, in attesa di valutare gli effetti dell'applicazione della proposta di legge regionale n.70 del 2019, sul riuso e sull'efficientamento dell'edificato esistente.

§

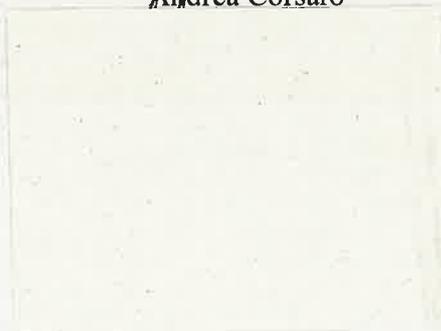
Infine, la proposta di legge n. 37 del 2019 “*Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)*” intende integrare, con nuove disposizioni e contenuti in tema di sostenibilità, la legge 16 del 2018, concernente misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

Pur condividendo l'obiettivo perseguito, si ritiene tuttavia che la prevista introduzione del capo IV bis - sulla sostenibilità edilizia, energetica e dei materiali – nell'assetto della legge n. 16, rischi di aggravarne l'operatività.

Tale considerazione risulta avvalorata soprattutto dalla circostanza che molte amministrazioni comunali hanno già provveduto a formalizzare disposizioni analoghe, contenute nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.

Pertanto, in ottica di semplificazione e snellimento delle procedure edilizie, si ritiene non sia opportuno proseguire con l'iter di approvazione della proposta di legge analizzata.

Il Presidente ANCI Piemonte
Andrea Corsaro



Proposta di Legge regionale 10 settembre 2019 n. 37

In riferimento alla proposta di legge regionale n. 37 del 10 settembre 2019 rubricata “Modifiche alla legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana)”, in uno spirito di leale collaborazione si trasmettono le seguenti osservazioni, contributi e proposte.

Premessa di carattere generale

Come già fatto per le osservazioni alla proposta di legge regionale n. 70 del 19 dicembre 2019, anche per questa si ribadisce che 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, ed in attesa di una specifica legge nazionale, in parallelo alla presente proposta che è indirizzata ad incentivare ulteriormente gli interventi sull’esistente patrimonio edilizio, sarebbe necessario presentare anche una specifica proposta di legge regionale che affronti in modo serio la problematica del consumo di suolo, prevedendo nel contempo anche una riduzione delle attuali previsioni sovradimensionate dei P.R.G. vigenti.

Articolato

Art. 1 (Inserimento del Capo IV bis nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al nuovo Capo IV bis della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere specificato/aggiunto “del Titolo II” della L.R. 16/2018.

Art. 2 (Inserimento dell’articolo 12 bis nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente alla lettera a) del comma 4 del nuovo art. 12 bis della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “redigono regolamenti edilizi ...”, con “integrano i vigenti regolamenti edilizi ...” e si propone di aggiungere in calce alla stessa lettera “, nel rispetto del regolamento edilizio tipo regionale”.

Art. 3 (Inserimento dell’articolo 12 ter nella l.r. 16/2018)

Art. 4 (Inserimento dell’articolo 12 quater nella l.r. 16/2018)

Art. 5 (Inserimento dell'articolo 12 quinquies nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 12 quinquies della L.R. 16/2018, non si ritiene del tutto congruo "caricare" l'onere dell'incentivo economico inerente l'edilizia sostenibile, esclusivamente sui Comuni, alla luce del notevole taglio dei trasferimenti statali di questi ultimi venti anni e di tutta una serie di modifiche normative che hanno già portato ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi, in particolare sul patrimonio esistente; forse anche la Regione potrebbe "partecipare economicamente" ad incentivare gli interventi inerenti l'edilizia sostenibile.
- **Comma 1** - Relativamente alle lettere a) e b) del comma 2 del nuovo art. 12 quinquies della L.R. 16/2018, si rileva che le indicate "incentivazioni edilizie" dovranno coordinarsi con le esistenti disposizioni statali (commi 6 e 7 art. 14 del D.Lgs. 4/7/2014 n. 102).
- **Comma 1** - Relativamente al comma 6 del nuovo art. 12 quinquies della L.R. 16/2018, si rileva che le indicate "incentivazioni edilizio-urbanistiche" dovranno coordinarsi con le esistenti disposizioni statali (comma 1 art. 12 del D.Lgs. 3/3/2011 n. 28). Allo stesso comma 6, al secondo periodo in riferimento alle "parziali difformità dal permesso di costruire" viene richiamato l'articolo 196, che non trova riscontro in alcuna disposizione legislativa, presumibilmente si voleva richiamare "l'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i."

Art. 6 (Inserimento dell'articolo 12 sexies nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 12 sexies della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere chiarito a quale soggetto istituzionale compete l'indicato "monitoraggio della struttura", tenendo presente che la quasi totalità dei Comuni non dispone di personale tecnico specializzato e di strumentazione, per poter effettuare le verifiche in loco in merito al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

Osservazioni di carattere generale sul nuovo Capo VI (Norme per l'edilizia sostenibile)

- Così come conformato, il nuovo Capo IV bis, integrativo del Titolo II della L.R. 16/2018, sembrerebbe essere riferito agli interventi edilizi in generale e non solo a quelli di cui alla citata L.R. 16/2018, per tale motivo lo stesso Capo e le future Linee guida regionali dovranno tener conto e coordinarsi con le vigenti disposizioni comunitarie e statali in materia di edilizia sostenibile, risparmio energetico e di "incentivi edilizio-urbanistici" e nel contempo dovranno coordinarsi e/o apportare modifiche alla specifica D.G.R. 16/11/2018 n. 43-7891 "Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16".

SF



Roma 11-12-13 Ottobre 2019

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PICCOLI COMUNI d'ITALIA



Gentile Presidente Davide Crovella
CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE
CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI
cal@cr.piemonte.it

Seduta di lunedì 2 marzo 2020

Istruttoria e determinazioni in merito alle proposte di legge n. 37, n. 70 e n. 74, in materia urbanistica

L'urbanistica rappresenta per tutti i Comuni – grandi o piccoli che siano – una materia di impegno prioritario: il Piemonte è infatti una Regione che da oltre 10 anni ha tutti i Comuni dotati di un moderno Piano Regolatore, un obiettivo che nel 1977 – quando il Professor Astengo varò la celebre “legge 56” – sembrava irraggiungibile.

La redazione dei PRG ed il loro funzionamento, tramite il meritorio lavoro di tanti Uffici Tecnici, assorbono ancor'oggi risorse ingenti dei nostri Comuni: la certezza e la rapidità delle risposte alle iniziative urbanistiche ed edilizie resta una domanda forte dei Cittadini ed un prezioso antidoto per combattere la crisi economica, che non cessa di perseguitarci.

È quindi naturale che i Comuni guardino con particolare preoccupazione a leggi e regolamenti che moltiplicano inutilmente il carico di lavoro dei Comuni, senza nulla giungere in termini di tutela del suolo e del nostro patrimonio edilizio esistente. È stato il caso della recente Legge regionale n. 16 dell'ottobre 2018: una legge partita da una buona intenzione (mettere ordine nelle normative regionali per il recupero del patrimonio edilizio esistente), ma scivolata su una norma (l'obbligo di portare in Consiglio Comunale i singoli interventi di recupero), del tutto sproporzionata ed inattuabile; norma che, come era stato facilmente previsto da subito, ha portato la LR 16 ad una sostanziale inoperatività.

Lunghi mesi sprecati, dunque, mentre invece è ormai chiaro che il “consumo di suolo vergine” non si evita con norme punitive e cervellotiche, ma solo agevolando il recupero del nostro vasto patrimonio edilizio esistente.



Roma 11-12-13 Ottobre 2019

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PICCOLI COMUNI d'ITALIA



Patrimonio che, accanto a tanti luoghi ed edifici che raccontano la nostra storia, comprende anche una lunghissima serie di edifici non solo brutti, ma anche mal costruiti, incerti staticamente e debolissimi sotto il profilo dei consumi energetici.

È quindi altamente positivo che il nuovo Consiglio regionale applichi la sua attenzione, come prime leggi importanti, ad atti che mirano a riformare la norma della LR 16 rendendola infine capace di contribuire efficacemente al recupero edilizio.

Va certamente in questa direzione la PdL 70, il principale documento portato oggi alla nostra attenzione.

Nella PdL 70 riscontriamo con interesse la capacità di affrontare temi che turbano non poco l'operatività dell'urbanistica piemontese.

Vediamo quindi come un fatto altamente positivo che sia eliminata la predetta necessità di sottoporre i singoli interventi di recupero al voto del Consiglio Comunale: è infatti specificato (art. 6, comma 5) che gli interventi *“sono attuabili tramite i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente”*, riconducendo così gli interventi stessi negli usuali binari delle pratiche edilizie.

Nella PdL 70 abbiamo anche apprezzato una generale attenzione per rendere più semplici e più *“attraenti”* gli interventi sul patrimonio edilizio esistente: è inutile nascondere che intervenire sul patrimonio esistente costa di più che costruire il nuovo; solo la presenza di incentivi volumetrici (purtroppo l'Ente pubblico non può erogare contributi monetari...) aiuta a superare questa penalizzazione, dando possibilità interessanti al riuso.

A tale proposito, vogliamo subito citare l'aspetto forse più coraggioso ed innovativo della PdL 70: aver reso possibili gli interventi di *“ristrutturazione edilizia con ampliamento”* e di *“sostituzione edilizia con ampliamento”* anche nei *“centri storici”* (zone ex art. 24 della 56; la norma è contenuta nell'art. 11, comma 5, della PdL 70).

La PdL 70 prevede, per questi particolari interventi, un percorso di particolare cautela ed esclude ovviamente tutti gli edifici *“vincolati”*: ma è importante riconoscere che molti edifici dei cosiddetti *“centri storici”* sono recuperabili solo demolendoli e ricostruendoli, curandone il corretto inserimento ma rendendoli solidi, sicuri, rispettosi delle normative.



Roma 11-12-13 Ottobre 2019

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PICCOLI COMUNI d'ITALIA



La Pdl 70 contiene anche una norma (art. 2) che mira a definire le "tolleranze esecutive" degli edifici, sgombrando il campo dall'assurda accusa di "abuso edilizio", riferita a piccole difformità che si verificano in edifici del passato: difformità di nessun valore ai fini dell'interesse pubblico, ma che intanto rendono difficili gli atti notarili e penalizzano tanti cittadini. La norma è stata copiata "fedelmente" da una norma della Regione Emilia Romagna, che non ha ricevuto contestazioni da parte del Governo: a buon intenditore, poche parole.....

Tutto bene, dunque, nella PdL 70?

Qualche problema c'è ancora di sicuro e toccherà al lavoro in Commissione e Consiglio la fatica di questi aggiustamenti.

Proviamo quindi a ricordare alcuni punti che meritano ancora approfondimento.

In primo luogo, occorrerà affrontare con più decisione il tema dell'adeguamento dei nostri PRG al Piano Paesaggistico Regionale (PPR). È impensabile che tutti i PRG siano rifatti, per un astratto obbligo di adeguamento al PPR: sarebbe una spesa sconsiderata ed un'inutile perdita di anni ed anni di lavoro.

Giusto piuttosto (e la PdL 70 potrebbe andare in questa direzione, migliorando il contenuto del suo attuale art. 3 ...) sottoporre i PRG ad una "revisione": volta a vedere se sussistano contrasti con il PPR, e quanto essi siano gravi: solo dopo la "revisione" si sceglierà, a ragion veduta, la o le varianti da apportare, in modo tale da curare efficacemente gli eventuali contrasti.

Chiediamo anche che la PdL 70 sia l'occasione (se tecnicamente possibile) per aiutare a risolvere il problema delle "zone A e B", assenti nei nostri PRG (la LR 56 non le richiedeva...) ma ora rese necessarie per concedere ai nostri cittadini il ricorso all'importante "bonus facciate". Senza "aggiungere troppe carte" deve ora essere possibile individuare le zone A e B, dando così subito le necessarie certezze ai cittadini.

Tracciate così le linee di interesse per la Pdl 70, si può passare alle due altre proposte: si tratta di norme "ripescate" dalla scorsa Legislatura, e che quindi risentono inevitabilmente di un altro clima politico.



Roma 11-12-13 Ottobre 2019

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PICCOLI COMUNI d'ITALIA



In particolare, la **PdL 37** intende inserire, sempre nella LR 16/2018 di cui stiamo parlando, una lunga serie di norme tecniche, volte a favorire l'edilizia di tipo sostenibile.

Si tratta di norme di certo non sbagliate, ma che pare sinceramente esagerato inserire nel corpo della LR, anche perché si tratta di aspetti squisitamente tecnici: sarebbe più semplice trattarne con una Circolare, tra l'altro molto più flessibile che non la legge.

La **PdL 74** appartiene, invece, ad un filone normativo che si può ritenere concluso con la precedente Legislatura: si trattava di norme volte a limitare il consumo di suolo con complessi sistemi di limiti e percentuali, di difficile gestione ed aventi un carattere esclusivamente "punitivo" della già scarsissima attività edilizia del Piemonte.

Ci pare sia invece decisamente meglio promuovere efficacemente il riuso, ed attraverso questo strumento "positivo" ottenere lo stesso risultato di salvaguardia per il suolo libero.

Nondimeno anche nella PdL 74 sono riscontrabili elementi interessanti, come il suo art.4 ("*Varianti urbanistiche di conservazione delle superfici libere*") che può venire incontro a concrete esigenze di "dimagrimento" dei nostri PRG.

In sintesi conclusiva, esprimiamo la speranza che il Consiglio sappia rapidamente definire le nuove norme per il riuso edilizio, nella convinzione che questa sia la strada giusta per una rinascita del nostro Piemonte.

Addì, 28.02.2020


La Presidente
Franca Biglio