

Considerazioni sul Piano Casa della Regione Piemonte

Ultimo aggiornamento lunedì 14 marzo 2011

Il Movimento Stop al Consumo di Territorio critica la revisione della già criticata legge 20/2009 e prepara una delibera-tipo per permettere a tutte le Amministrazioni Comunali piemontesi di escludere dal proprio territorio l'application delle nuove norme, entro sessanta giorni dalla loro entrata in vigore.

Il Movimento Stop al Consumo di Territorio esprime viva preoccupazione sulle ripercussioni che il "Piano Casa", recentemente approvato dalla Regione Piemonte, rischia di generare.

Negli intendimenti della Regione, la revisione del Piano approvato dalla precedente amministrazione nel 2009 (e da noi già osservato in modo critico) aveva come obiettivo principale l'incentivazione della ripresa economica del comparto edile, il miglioramento dei centri cittadini e un più efficace non-consumo energetico degli edifici. Ma, nella realtà, ci pare che lo strumento messo a punto si limiti a generalizzare la possibilità di ampliare il già costruito, senza incidere sui veri presupposti di partenza. E, inoltre, non agisca in alcun modo a vantaggio del bisogno abitativo delle famiglie residenti in Piemonte, in sempre più netto e drammatico aumento. Insomma: un "Piano Casa" che non aiuta chi ne ha bisogno, ma amplia la divaricazione tra ceti abbienti e ceti deboli.

• • • •

La Legge Regionale fonda le proprie motivazioni sull'errata e vecchia visione - concezione che lo sviluppo economico e il rilancio dell'economia si basano sulla crescita dell'attività edilizia, sulla continua proliferazione di nuove costruzioni sulla costante trasformazione del territorio e che tutto ciò che ostacola o limita questo processo deve essere modificato e rimosso; da qui le norme in deroga sia ai vigenti strumenti urbanistici generali e sia alle disposizioni di legge.

• • •

A nostro parere, il Piano prevarica le attuali funzioni e competenze dei Comuni in materia di programmazione pianificatoria dei propri territori, andando a prevedere una deroga - pressoché indiscriminata e sull'intero territorio - dei principali parametri quantitativi vigenti (volumetria, superficie coperta, superficie utile lorda, altezza), delle destinazioni d'uso previste (inserimento delle destinazioni turistiche, ricettive e direzionali), nonché delle tipologie di intervento (estensione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento su tutto il territorio non vincolato), nonché di alcune limitazioni imposte dalle specifiche norme di tutela idrogeologica.

• •

In fase di analisi, ci pare essenziale tornare ad insistere sul concetto che il territorio è un bene non rinnovabile o riproducibile, che deve essere governato con parsimonia nell'interesse generale e nel rispetto delle regole di una programmazione prestabilita e condivisa.

• • •

Quanto prevede questa revisione della legge 20/2009, rischia di determinare cospicue ripercussioni nei rapporti tra il costruito e gli standards urbanistici, con un aumento dell'edificato (anche attraverso nuove e particolari destinazioni) e senza prevedere le infrastrutture ed i servizi connessi: posteggi, aree verdi, scuole, trasporti pubblici ... (situazione che, automaticamente, produrrà anche un mancato introito per le già deficitarie casse dei Comuni, in termini di riduzione degli oneri di costruzione).

Porteremo, con ogni probabilità, anche ad una gravissima perdita (non controllabile) di svariati immobili aventi tipologie non tutelate, ma comunque particolari, sia di architettura antica cosiddetta "povera" e sia di architettura moderna (si pensi solo a tutti i cascinali agricoli sparsi per il nostro territorio, che sicuramente non sono vincolati, ma connotano una tipologia architettonica tradizionale ben precisa).

• • •

In particolare, saranno i Comuni di minori dimensioni a non essere in grado di dare specifiche valutazioni (causa mancanza di personale e di fondi a disposizione) ed a subire "passivamente" le pesanti deroghe previste dalla nuova disposizione regionale.

• • •

Il nuovo "Piano Casa" fa un passo indietro anche sull'aspetto del miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, in una fase economica in cui sarebbe necessario cogliere ogni occasione per incentivare le ristrutturazioni edilizie attente alla riduzione degli sprechi delle nostre abitazioni-dissipatrici di energia. Il documento della Regione, infatti, pone obblighi sul risparmio energetico sulla sola parte edilizia ampliata, anziché indirizzare le opere di recupero all'intera proprietà e stimolare davvero la ripresa del comparto edile.

• • •

Complessivamente, dunque, esprimiamo un giudizio negativo e ricordiamo a tutti i Consigli comunali piemontesi che, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di modifica del testo vigente, essi potranno decidere se consentire quanto previsto dalle nuove norme, oppure impedirne l'application sul proprio territorio con un'apposita deliberazione Consiglio comunale stesso.

• • •

Per parte nostra, abbiamo preparato un documento di "Delibera-tipo" (realizzato da un gruppo di lavoro congiunto tecnici del Movimento 5 Stelle Piemonte e del Movimento Stop al Consumo di Territorio) che mettiamo immediatamente a disposizione di tutte le amministrazioni che vogliono ancora poter decidere sul loro assetto territoriale. Il documento è scaricabile al fondo.

Considerando che le motivazioni qui esposte e la proposta di delibera-tipo da sottoporre a tutte le amministrazioni comunali sono condivise in modo "trasversale" dagli aderenti al Movimento Stop al Consumo di Territorio, invitiamo tutti i

gruppi politici ad appoggiare lâ€™iniziativa e farla propria.

Â

Â Bozza di Delibera-tipo Â C.C. n. ... del â€œL. R. 14/07/2009 n. 20 e s.m.i. â€œSnellimento delle procedure in materia edilizia e urbanisticaâ€• (c.d. piano casa), oggetto di revisione con L.R. 02/03/2011 n. 1 - Disposizioni in merito allâ€™art. 9. Lâ€™Assessore allâ€™Urbanistica e Pianificazione Territoriale, â€œ...â€•, avuta la parola dal Presidente, riferisce sulla attuazione del provvedimento della Conferenza Unificata in data 01/04/2009, che ha sancito lâ€™Intesa tra Governo, Regioni ed Enti Locali, la Regione Piemonte ha promulgato la L.R. 14/07/2009 n. 20 â€œSnellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanisticaâ€• (c.d. â€œpiano casaâ€•), con lâ€™intento di sostenere il rilancio dellâ€™economia attraverso interventi incentivanti, da mantenersi in vigore solo per un periodo relativamente breve. La citata L.R. 20/2009 (in vigore dal 31/07/2009) Â stata inoltre oggetto di esplicitazione per il tramite della Circolare P.G.R. 21/09/2009 n. 4/PET, di una prima parziale modifica con la L.R. 04/12/2009 n. 30 (comma 5 art. 42) e di una revisione del Capo I con L.R. 02/03/2011 n. 1 (in vigore dal 19/03/2011). In sintesi lâ€™ultima versione della L.R. 20/2009, derivata dalle modifiche sopra citate, Â articolata in quattro Capi, il primo, che Â quello che interessa il presente provvedimento, contiene disposizioni in deroga a termine (la validitÂ in origine era stabilita fino al 31/12/2011, adesso Â stata prorogata al 31/12/2012), il secondo contiene disposizioni procedurali e di snellimento dellâ€™attivitÂ edilizia, il terzo contiene disposizioni per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, infine il quarto contiene le abrogazioni di alcune disposizioni regionali. Il Capo I della L.R. 20/2009 cosÂ come modificato, prevede gli interventi in deroga agli artt. 3, 4 e 7, le limitazioni allâ€™art. 5 e le facoltÂ per i Comuni allâ€™art. 6, nonchÂ allâ€™art. 9 della nuova L.R. 1/2011. Relativamente allâ€™art. 3, in sintesi si prevedono: interventi di ampliamento in deroga, pari al 20 % del volume esistente delle unitÂ edilizie residenziali uni e bi-famigliari (anche con realizzazione di una nuova unitÂ), nonchÂ la chiusura di loggiati e porticati in fabbricati a schiera, a condizione che la volumetria complessiva totale non superi 1.200 mc. e che gli ampliamenti rispettino delle specifiche trasmittanze termiche per lâ€™involucro edilizio; Â interventi di ampliamento in deroga, pari al 20 % del volume esistente o edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, a condizione che si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di uno specifico valore di qualitÂ ambientale ed energetica dellâ€™intero edificio previsto dal â€œProtocollo ITACA sintetico 2009 Regione Piemonteâ€•; Â interventi di trasformazione a destinazione residenziale dei piani pilotis in deroga, a condizione che si rispettino delle specifiche trasmittanze termiche per lâ€™involucro edilizio. Relativamente allâ€™art. 4, in sintesi si prevedono: Â interventi di demolizione e ricostruzione in deroga, degli edifici a destinazione residenziale con ampliamenti che possono essere del 25 o del 35 % del volume esistente, a condizione che si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di specifici valori di qualitÂ ambientale ed energetica dellâ€™intero edificio previsti dal â€œProtocollo ITA sintetico 2009 Regione Piemonteâ€•, ed a condizione che si individuino o monetizzino gli standards urbanistici; Â gli stessi interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento ed alle stesse condizioni di cui sopra, si possono realizzare anche le modifiche dâ€™uso in deroga, per la destinazione turistico-ricettiva e direzionale, a condizione che la destinazione residenziale rimanga prevalente. Relativamente allâ€™art. 7, in sintesi si prevedono: Â interventi di ampliamento interno in deroga (soppalchi), pari al 30 % della superficie utile lorda esistente dei fabbricati a destinazione artigianale, produttiva e direzionale, a condizione che si individuino o monetizzino gli standards urbanistici; Â interventi di ampliamento esterno in deroga, pari al 20 % della superficie utile lorda esistente dei fabbricati a destinazione artigianale, produttiva e direzionale, fino ad un incremento massimo di 2.000 mq., a condizione che si individuino o monetizzino gli standards urbanistici (detti interventi possono essere aggiuntivi a quelli del punto precedente); Â interventi di demolizione e ricostruzione in deroga, comprensivi degli ampliamenti interni ed esterni in deroga di cui ai punti precedenti, per i fabbricati a destinazione artigianale, produttiva e direzionale, a condizione che si individuino o monetizzino gli standards urbanistici; Â interventi di ampliamento esterno in deroga, pari al 20 % della superficie utile lorda esistente dei fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, fino ad un incremento massimo di 1.500 mq., a condizione che si individuino o monetizzino gli standards urbanistici; Â interventi di demolizione e ricostruzione in deroga, con ampliamento pari al 20 % della superficie utile lorda esistente, per i fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, fino ad un incremento massimo di 1.500 mq., a condizione che si individuino o monetizzino gli standards urbanistici; Â con gli stessi interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione con ampliamento per i fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, ed alle stesse condizioni di cui sopra, si possono anche recuperare le volumetrie del sottotetto, a condizione che per le altezze interne si rispettino i parametri della L.R. 21/1998 (Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti). Relativamente alle possibilitÂ di intervento, lâ€™art. 5 in sintesi prevede la non applicabilitÂ nei seguenti casi: Â immobili che al momento della richiesta risultino eseguiti in assenza o difformitÂ dal titolo abilitativo; Â immobili o ambiti individuati dai piani regolatori come centri storici, aree esterne dâ€™interesse storico e paesaggistico ed essi pertinenti, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico o ambientale o documentario, nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale; Â immobili ricadenti nelle fasce fluviali A e B del PAI, nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolositÂ IIIa, IIIb4 e IIIc di cui alla Circolare P.G.R. 7/LAP/1996 e agli ambiti da trasferire o da consolidare in base alla L. 64/1974; Â negli immobili ricadenti allâ€™interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui allâ€™art. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammessi solamente gli interventi di cui allâ€™art. 3 (ampliamenti residenziali) e di cui al comma 1 dellâ€™art. 7 (ampliamenti artigianali, produttivi e direzionali con soppalchi). Lâ€™art. 6 prevede la facoltÂ per i Comuni, di indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dai piani regolatori non derogabili, per gli interventi di cui agli artt. 3, 4 e 7. Lâ€™art. 8 della L.R. 1/2011, prevede invece la possibilitÂ di applicazione della L.R. 06/08/1998 n. 21, sul recupero a fini abitativi dei sottotetti per gli edifici legittimamente realizzati al 31/12/2010 (la precedente scadenza era al 31/12/2008); Lâ€™art. 9 della L.R. 1/2011 di modifica della L.R. 20/2009, prevede invece la facoltÂ per i Comuni di disporre, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della citata legge, lâ€™esclusione dellâ€™applicazione

degli articoli 3, 4 e 7, in tutto o in parte del territorio comunale. Sia l'Intesa che la Legge Regionale, fondano le loro motivazioni sull'errata e vecchia visione/concezione che lo sviluppo economico e il rilancio dell'economia e l'aumento dell'attività edilizia, con una continua proliferazione di costruzioni, trasformazione del territorio e tutto ciò che ostacola o limita questo processo deve essere modificato e rimosso, da qui le norme in deroga sia ai vigenti strumenti urbanistici generali che alle disposizioni di legge. In realtà il territorio è un bene non rinnovabile o riproducibile, che deve essere governato con parsimonia nell'interesse generale e nel rispetto delle regole di una programmazione prestabilita e condivisa, senza quindi prevedere, come fa la presente L.R. 20/2009 e soprattutto la recente revisione apportata con L.R. 1/2011, una deroga pressoché indiscriminata, su tutto il territorio, dei principali parametri quantitativi vigenti (volumetria, superficie coperta, superficie utile lorda, altezza), delle destinazioni d'uso previste (inserimento delle destinazioni turistiche, ricettive e direzionali), delle tipologie di intervento previste (estensione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento su tutto il territorio non vincolato), nonché di alcune limitazioni imposte dalle specifiche norme di tutela idrogeologica. Ritenuto che con l'introduzione delle citate pesanti deroghe, sul territorio comunale verrebbero create notevoli problematiche di vario genere, quali: ripercussioni nei rapporti tra il costruito e gli standards urbanistici, con aumento dell'edificato (con anche nuove e particolari destinazioni) ed una pressoché impossibilità al reperimento in loco delle necessarie aree a servizio (standards urbanistici); perdita (non controllabile), di svariati immobili aventi tipologie non tutelate, ma comunque particolari, sia di architettura antica c.d. "povera" che di architettura moderna, si pensi solo a tutti i cascinali agricoli sparsi per il territorio, che sicuramente non sono vincolati, ma connotano una tipologia architettonica tradizionale ben precisa; gravi rischi per la pubblica incolumità, dovuti alla realizzazione di alcuni interventi con aumento del carico antropico, in zone individuate a rischio idrogeologico sia dal P.A.I. (fascia C) che dalla Circ. P.G.R. 7/LAP/1996 (classe IIIb); mancato introito per le casse dei Comuni, causa un'indiscriminata previsione di riduzione degli oneri di costruzione. Ritenuto inoltre che con le modifiche introdotte con la L.R. 1/2011, vengano pesantemente lese ed invase le attuali funzioni e competenze del Comune, in materia di programmazione pianificatoria del proprio territorio e che per il Comune non avrebbe senso spendere le proprie energie per redigere il Piano Regolatore e le varianti, se poi tutta la programmazione (peraltro approvata/condivisa dalla stessa Regione), con una semplice modifica di legge venga elusa e derogata. Ritenuto quindi di dover esercitare la facoltà prevista dall'art. 9 della L.R. 1/2011 di modifica della L.R. 20/2009, inerente l'esclusione dell'applicazione degli articoli 3, 4 e 7. IL CONSIGLIO COMUNALE Udito il relatore, considerate e condivise le argomentazioni sopra esposte; Visto il provvedimento della Conferenza Unificata in data 01/04/2009, che ha sancito l'Intesa tra Governo, Regioni ed Enti Locali; Vista la L.R. 14/07/2009 n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica" (c.d. "piano casa"), modificata dal comma 5 art. 42 della L.R. 04/12/2009 n. 30; Circolare P.G.R. 21/09/2009 n. 4/PET; Vista la L.R. 02/03/2011 n. 1 "Modifiche alla L.R. 14/07/2009 n. 20 e alla L.R. 06/08/1998 n. 21" e le successive modificazioni e varianti parziali approvate dal Comune; Preso atto che l'art. 9 della L.R. 1/2011 di modifica della L.R. 20/2009, prevede la facoltà per i Comuni di disporre, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della citata disposizione, l'esclusione dell'applicazione degli artt. 3, 4 e 7. Visti i pareri, ove dovuti, previsti per Legge o Regolamento riportati nell'ultima pagina del presente atto deliberativo; Con votazione espressa per alzata di mano, da cui risultano: presenti n. astenuti n. votanti n. voti favorevoli n. voti contrari n. DELIBERA l'applicazione degli articoli 3, 4 e 7 della L.R. 14/07/2009 n. 20, così come modificata dalla L.R. 02/03/2011 n. 1, su tutto il territorio comunale, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 1/2011, per le motivazioni indicate in premessa; di provvedere a trasmettere, per opportuna conoscenza, la presente Deliberazione alla Regione Piemonte.

Con separata ed unanime votazione la presente Deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.

Â