

# **Modello di osservazioni a disegni di legge e proposte di legge**

## **Ente che invia la memoria:**

ORDINE ARCHITETTI PPC DI TORINO E FEDERAZIONE INTERREGIONALE ORDINI ARCHITETTI DEL PIEMONTE E DELLA VALLE D'AOSTA

## **Disegno di legge o Proposta di legge n. 125 DDL Marin**

FEDERAZIONE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DEL PIEMONTE E DELLA R.A. VALLE D'AOSTA Ordini aderenti di: Aosta – Asti – Biella - Novara e VCO – Torino - Vercelli

### **Considerazioni generali**

Il PdL n. 125, attualmente in discussione presso il Consiglio regionale piemontese, costituisce una proposta non totalmente allineata con le linee di interesse della Giunta regionale che, nei suoi obiettivi programmatici, intende avviare una forte e completa riforma dell'intera materia di governo del territorio. Infatti in PdL n. 125 si presenta come un contenitore, alquanto disomogeneo, di norme che, in diversi modi, intendono affrontare la semplificazione in materia urbanistica ed edilizia. Più in particolare l'insieme delle norme sono quasi esclusivamente indirizzate verso alcuni accorgimenti tesi a modificare una serie di normative legate alle pratiche edilizie. Un atteggiamento, questo, che non risolve i problemi, ma tende a rendere maggiormente complesse le singole attività in capo alle amministrazioni pubbliche, così come alle professioni interessate.

In questa situazione di transizione verso una nuova e organica normativa in materia di governo del territorio, così come affermato dall'Assessore competente, sarebbe opportuno che le iniziative consigliari, così come sono i PdL, fossero maggiormente coordinate con gli obiettivi espressi dagli organi dirigenti della Regione in modo da non invalidare, o peggio ritardare, le iniziative in corso della riforma. Un maggior coordinamento delle diverse iniziative potrebbero conseguire risultati concreti in campo della riforma, iniziative come il PdL in corso di osservazioni invece possono costituire disturbo – seppur se ne può riconoscere le finalità – verso un difficile obiettivo di riforma che attende, da molti anni, una proposta concreta.

### **Capo I “Norme di semplificazione in materia urbanistica”**

**Art. 2** (Adeguamento della pianificazione locale alla pianificazione territoriale e paesaggistica: modifiche all'articolo 17 della legge regionale 56/1977) si evidenzia:

L'aspetto di criticità nell'attribuzione di *variante strutturale* al procedimento di adeguamento del PRG al PPR, invece di essere una *variante generale* (come opportunamente stabilito dalle NtA del PPR stesso);

Appare invece ragionevole la non obbligatorietà della VAS (analogamente a quanto già vigente per l'adeguamento del PRG al PAI) per la procedura di adeguamento dei PRGC al PPR (peraltro dotato lui stesso di VAS), se limitata all'esclusivo adeguamento del PRGC al PPR. Si condivide l'esclusione dalle procedure di VAS delle varianti dei PRGC di solo adeguamento al PPR.

Andrebbe piuttosto introdotta una disciplina speciale per gli strumenti urbanistici esecutivi: per i quali, in ragione del loro carattere attuativo degli strumenti urbanistici generali a scala locale, assumono, in particolare nel caso di quelli di iniziativa privata, un preminente carattere di progettazione edilizia piuttosto che non una valenza pianificatoria. Come tali pertanto si ritiene che, entro stabiliti termini dimensionali e in assenza di vincoli preordinati a misure di tutela ambientale e/o paesaggistica, possano risultare esclusi dalla procedura di VAS, in quanto non generatori di significativi impatti sull'ambiente. Tale esclusione può trovare utile riscontro all'art.6, comma 3 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 128/2020.

### **Capo V "Norme in materia di competitività"**

**Art. 6** (Sostituzione dell'articolo 4 della legge regionale 16/2018) 1. L'articolo 4 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente: "Art. 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) *Ferma l'immediata efficacia delle tolleranze esecutive formalizzate al comma 3, con delib era della Giunta regionale, acquisito il parere della commissione consiliare competente, possono essere individuate ulteriori tolleranze esecutive.*"

Appare ambigua la dizione contenuta al comma 2 dell'art.6bis novellato: "*.....fatte salve le disposizioni in materia di **tutela del patrimonio culturale***" in quanto potrebbe intendersi che le disposizioni che vengono fatte salve riguardino esclusivamente i beni di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e non i beni paesaggistici di cui alla parte terza del medesimo provvedimento legislativo. Tale ambiguità si presta a una riflessione, che potrebbe portare effettivamente a includere tra gli interventi che possono beneficiare dell'applicazione delle tolleranze esecutive anche quelli ricompresi nelle aree a vincolo paesaggistico, o quantomeno quelle sottoposte a vincolo ex art.142 ed ex art.136 lettere c) e d), cioè quelle aree riguardanti beni di natura non puntuale ma di ampia estensione territoriale, ove, riteniamo, le tolleranze esecutive, per come definite, non possono costituire significative alterazioni della percezione paesaggistica dei siti oggetto di tutela.

**Art. 30** (Norme per la cantierabilità di progetti di rilevante interesse) **aggiunge all'**art. 10 della l.r. 56 che anche il PPR ed i Piani d'Area delle Aree protette possono essere modificati mediante *Accordo di programma* per l'approvazione di progetti ritenuti di rilevante interesse. Inoltre **con l'art. 32** si inserisce nella legge urbanistica 56/1977, con l'articolo 17 ter, una

nuova tipologia di Variante “accelerata” al PRG, a sostegno della possibilità di rendere compatibile con il PRG un progetto, esito di una concertazione preventiva privato-pubblico tra soggetto proponente e l’Ente territoriale interessato, mediante l’adozione della procedura dell’*Accordo di programma* (con modalità specifica più rapida per rendere cantierabile il progetto).

Si ritiene che l’insieme delle due norme, costituisca un non marginale percorso basato sulla accelerazione della compatibilità di progetti esito di concertazione-proposta dei proponenti, che sarebbe piuttosto il caso di introdurre con maggiore organicità nella Lr 56/77 (meglio nell’ambito di una sua riforma) e coordinamento con l’art 12 bis (*Perequazione urbanistica e accordi tra soggetti pubblici e privati*) e con l’art. 19 bis (*Perequazione e accordi territoriali*) della stessa Lur 56/77), peraltro nemmeno citati dal Pdl 125.

**Art. 31** (*Norme in materia di compensazione del consumo di suolo*) si osserva come si tratti di una norma parziale (riferita alla sola applicazione dell’art. 31 del PTR) e separata dalla legge urbanistica 56/1977 che ne dovrebbe invece costituire ambito legislativo più organico ove operare un’ integrazione della normativa sul consumo di suolo.

**Art 39** (*Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza; incentivi per i nuovi format edilizi*), che tratta di norme in deroga per rispondere ad alcune delle limitazioni che le condizioni di *lock down* hanno evidenziato rispetto alle abitazioni, si osserva come tale problematica non possa **non** essere estesa alla Città ed ai suoi spazi privati e pubblici.

**Art. 37** (*Norme in materia di Valutazione Ambientale strategica*), che sostituisce integralmente l’articolo 20 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" della l.r. 40 del 1998, **si osserva**

“In merito alla L.R. 40/98 **"Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"** si evidenzia che, malgrado sia giunta alla nona versione, è una disposizione legislativa sostanzialmente desueta, basta confrontarla all’attuale direttiva UE sulla VIA; ciò in quanto è improntata sulla direttiva CEE degli anni '80 basata sul **"Bilancio della Sostenibilità ambientale"** attuata attraverso le mitigazioni e le compensazioni ambientali.

L’attuale Direttiva e l’allora Direttiva 97/11/CE del 3 marzo 1997 non contemplano più il **"Bilancio della sostenibilità ambientale"** e attualmente la decisione di concedere l’autorizzazione è basata sull’analisi del **"Rapporto di Valutazione dell’impatto ambientale"** e sull’individuazione delle **"Condizioni ambientali"** che prescrivono le **"... misure previste per evitare, prevenire o ridurre e se possibile compensare gli effetti"**

**negativi significativi sull'ambiente, nonché ... .. una descrizione delle misure di monitoraggio” (art. 8 bis, comma 1, lett. B 2011/92/UE e s.m.i).**

Peraltro, invece di una modifica di una parte della Lr 40/98, il Pdl 125 avrebbe potuto meglio intervenire sull'art. 3 bis della Lr 56/1977 cioè sulla legge della pianificazione nel governo del territorio che, dal 2013, costituisce la norma legislativa sulla VAS del Piemonte.

### **Aspetti idrogeologici**

La pericolosa eventualità che gli interventi ammessi dal Piano Regolatore non siano verificati correttamente ed approfonditamente anche alla luce delle rigide norme di carattere idrogeologico ed in materia antisismica che vi sono contenute, è sempre piuttosto concreta. Talvolta tali norme di cautela sono state colposamente considerate, riducendone surrettiziamente il valore, a semplici disposizioni accessorie e di carattere non perentorio, pertanto facoltative e, come tali, ignorate o interpretate in maniera riduttiva.

Tuttavia la conoscenza del quadro della pericolosità geologica e sismica ed il rispetto delle disposizioni che ne derivano, sempre più importanti a causa del verificarsi con maggiore frequenza rispetto al passato di eventi meteorologici estremi, è da tempo un punto irrinunciabile della pianificazione e della gestione del territorio. Appare dunque necessario cercare di evitare con ogni mezzo il rischio di inosservanza totale o parziale di tali disposizioni ed in proposito sembrano esserci buone ragioni **per esprimere la preoccupazione** che tale eventualità possa estendersi, in mancanza di efficaci richiami, anche agli interventi che la proposta di legge consente di effettuare in deroga alle norme di Piano Regolatore. Anche se è chiara, a seguito di una lettura completa dello stesso, l'intenzione del ddl 125 di limitare la deroga consentita alle sole norme urbanistiche di Piano, è altrettanto evidente tuttavia che la formulazione adottata sembra non mostrare sufficiente attenzione alla rigorosa necessità di evitare che i rischi di cui sopra possano essere corsi e, senza interventi correttivi, l'attuale testo può prestare il fianco alla possibilità di non comprendere appieno le limitazioni che ad esse sono comunque connesse ed anche di fornire un facile alibi a coloro che possano volerle ignorare.

In proposito sembra opportuno segnalare che tutte le nuove possibilità d'intervento offerte dal ddl che vanno a modificare gli articoli 3 (ambito di applicazione in tema di riuso), 4 (interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) 5 (interventi di sostituzione edilizia con ampliamento) 6 (norme per il recupero dei sottotetti) e 7 (norme per il recupero funzionale dei rustici) della legge regionale 16/2018 trovano le giuste limitazioni alla loro applicazione solamente all'articolo 11 che **recita in particolare: Gli interventi di cui al presente titolo<sup>1</sup>:**

<sup>1</sup> Il Titolo richiamato è il Titolo II della l.r. 16/2018. "PROCEDURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA", comprende i Capi I, II, III e IV e va dall'art. 3 all'articolo 12 compresi.

(...)

**b) non possono interessare** edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e

IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche); da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4;

c) devono rispettare le normative vigenti in particolare in materia antisismica, sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ) e quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del PPR (il testo della presente lettera c) sostituisce quello precedentemente approvato)

Tali limitazioni, unitamente alle altre contenute nello stesso articolo, risultano per loro natura essere **troppo importanti per non essere richiamate** nel testo degli articoli citati più sopra, unicamente tesi a dichiarare l'ammissibilità di una serie di interventi in deroga alle disposizioni del Piano Regolatore **senza accennare** tuttavia al fatto che gli stessi siano anche, molto correttamente ed opportunamente, **soggetti a fondamentali limitazioni che garantiscono il rispetto delle più elementari disposizioni in materia di prevenzione del rischio idrogeologico e sismico.**

Si tratta di limitazioni che la legge giustamente mantiene, ma che risultano essere pienamente comprensibili solo attraverso una lettura congiunta degli articoli citati più sopra con l'articolo 11 che appunto le riporta.

Si ritiene pertanto che, al fine di evitare gravi e pericolose inosservanze delle limitazioni menzionate, il rispetto di tali disposizioni debba essere tenuto presente e ben **evidenziato fin da subito**, a partire dalla lettura dell'articolo stesso che consente in interventi "in deroga", come del resto fa correttamente il nuovo articolo 2bis.

Tale evidenziazione potrebbe essere facilmente ottenuta integrando il testo degli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 con una esplicita premessa o richiamo opportunamente collocato in maniera da non dare adito a dubbi e che sostanzialmente metta le mani avanti dicendo: **"Richiamate in quanto applicabili le rigorose limitazioni di cui al successivo articolo 11 della presente legge è consentito ..."**

Si segnala inoltre che all'Art. 2bis il comma 3 testualmente recita

*"L'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente o storicamente documentato costituisce incremento del carico antropico, salvo l'ampliamento*

*di trenta metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale; sono fatte salve le limitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b), della presente legge"*  
. Tale ampliamento, sebbene limitato a soli 30 mq. appare essere in contraddizione con la precisazione contenuta al punto 6 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 **Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica** secondo la quale *inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.*

## **Focus Group OAT Lavori Pubblici**

### **Osservazioni alla proposta di legge n. 125 Regione Piemonte**

1. Alcuni aspetti che hanno effetti generali e oltre agli interventi della LR 16/2018 potrebbero essere rubricati come modifiche alla LUR ed al RET, perché hanno effetti non residuali sulle capacità edificatorie, sul reperimento di standard urbanistici, sull'onerosità dei titoli, ecc.;

2. Molte semplificazioni e riduzioni dei termini procedurali sono auspicabili e condivisibili (indipendentemente che abbiano effetti solo per i procedimenti Regionali o per tutti gli enti) ma presentano il rischio che le procedure si concludano con istruttorie non adeguate agli interventi solo per rispetto dei termini, a maggior ragione in questo periodo di lavoro agile di cui tutti abbiamo avuto modo di farci un'opinione personale;

3. Gli artt. 3, 4 e 5 della LR 16/2018 sono completamente rivisitati, non si rende necessaria la preventiva variante urbanistica ex art. 17 comma 12 della LUR con la quale il Consiglio poteva esprimersi sul merito. Il venir meno di questa fase costituisce un'estensione generalizzata delle deroghe al PRGC in regime ordinario in quanto con il periodo contingente nessuna AC avrà interesse a valutare esclusioni di parti del territorio previste dalla LR. A nostro avviso dovrebbe essere controbilanciata da una limitazione dell'entità degli interventi in assenza dell'attuale regime ordinario vigente ovvero graduare le premialità in funzione ad esempio dell'età degli edifici, della classe energetica o di altri parametri utili. Il regime delle aree tutelate escluse dalla LR 16/2018 invece di essere automatico (vigente art. 11 comma 3 ) prevede un passaggio comunale che potrebbe non essere attento o sensibile rispetto alla contingenza economica determinata dal COVID-19, e comunque richiede una valutazione degli uffici generalizzata alle parti di territorio tutelate e solo in sua assenza della singola proposta con una parziale formula di silenzio assenso non compatibile in alcuni periodi con la calendarizzazione dei Consigli comunali.

4. Le premialità sull'esistente sono cumulabili con quelle previste dal PRGC, e tra loro e potrebbero creare fenomeni distorsivi rendendo appetibili interventi anche su immobili che hanno una funzionalità residua elevata ma che sono collocati in zone di prestigio/interesse e distogliere gli interventi dal patrimonio edilizio più datato e problematico ampliando la forbice tra le due situazioni.

5. L'art. 5 della PDL 125/2020 risulta a nostro avviso un appesantimento normativo dato che richiama disposizioni nazionali vigenti, non innovando e rischiando di fare confusione su una materia già complessa.

6. Art. 5 comma 3 di fatto ratifica il PdC in deroga L 106/2011 ma si dimentica di subordinare a DCC anche l'intervento della lett. C del comma 2 in deroga ai sensi del DPR 380/2001.

*2. Ai fini del riuso e della riqualificazione degli immobili di cui al comma 1 si rinvia a quanto previsto:*

*a) dai piani territoriali e dai piani regolatori generali, nonché dai loro strumenti attuativi;*

*b) dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 – Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia);*

*c) dall'articolo 14, comma 1 bis, del DPR 380/2001 negli interventi di ristrutturazione edilizia;*

*d) il ricorso alle disposizioni di cui al presente capo, come previsto dal successivo comma 5.*

*3. Limitatamente ai casi riconducibili all'applicazione dell'articolo 5 della legge 106/2011 di cui alla lettera b) del comma 2, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla deliberazione comunale che dichiara:*

*a) l'interesse pubblico dell'iniziativa in progetto; l'effettiva riqualificazione integra l'interesse medesimo ove rimuova condizioni di degrado sociale, edilizio, economico, anche mediante il mutamento di destinazioni d'uso;*

*b) il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano;*

*c) l'eventuale attribuzione di volume o superficie premiale, espressa applicando i parametri di cui alla normativa locale;*

*d) l'eventuale delocalizzazione di tale superficie o volume in area o aree diverse;*

*e) gli interventi eventualmente necessari per conseguire l'armonizzazione architettonica rispetto al contesto edificato, con facoltà di concedere, previa motivazione, premialità anche maggiori rispetto a quelle di cui alla lettera c).*

7. Gli artt. 6-7 ancorché nati per accelerare il procedimento rischiano di mettere in difficoltà il responsabile del procedimento sull'applicazione o meno delle premialità. Tale impasse può essere esclusivamente superata da un chiara DGR, che ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L.r. 16/2018, definisca i criteri di premialità e la loro gradazione.

8. Sempre in merito al punto precedente, sembrerebbe che la DGR del 16.11.2018 n. 43-7891, relativa ai criteri di sostenibilità ambientale ed energetica valutati secondo il "Protocollo Itaca" siano superati, ma non è chiara la nuova modalità di calcolo;

9. L'art. 11 concede delle premialità a nostro avviso eccessive per la delocalizzazione, senza tenere conto di altri aspetti oltre all'impermeabilizzazione;

*(Inserimento dell'articolo 8 bis nella legge regionale 16/2018)*

*1. Dopo l'articolo 8 della l.r. 16/2018 è inserito il seguente articolo:*

*"Art. 8 bis (Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico)*

*1. I fabbricati siti nelle fasce fluviali A e B, di cui al PAI, nonché in aree a rischio geologico disciplinate in classe IIIa, IIIb4 e IIIc, possono essere delocalizzati ai sensi dell'articolo 5, comma 9, della legge 106/2011.*

*2. La delibera di cui al 3 comma dell'articolo 5 sopra richiamato disciplina:*

*a) i tempi della demolizione di tutti i volumi esistenti e la deimpermeabilizzazione dell'intera area di pertinenza;*

*b) la delocalizzazione in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria anche se non ancora edificate, integrando i limiti di densità edilizia previsti dal PRGC nella misura della dotazione edificabile consentita ai sensi del presente articolo;*

*c) la facoltà di aumentare i limiti di altezza e le destinazioni d'uso proprie del fabbricato rilocalizzato anche in deroga a quelle previste dalle NTA purché tra loro compatibili o complementari;*

*d) una premialità fino a un 50 per cento se il progetto di intervento prevede una riduzione almeno del 20 per cento della superficie impermeabilizzata relativa al fabbricato delocalizzato rispetto all'edificio esistente, incrementabile fino al 100 per cento nel caso in cui il progetto di intervento prevede una riduzione almeno del 50 per cento della superficie impermeabilizzata relativa al fabbricato delocalizzato.*

*3. Il rilascio dei permessi di costruire di cui al presente articolo avviene:*

*a) senza la corresponsione del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter, comma 4, dell'articolo 16 del DPR 380/2001;*

*b) mediante conteggio degli oneri di urbanizzazione relativi al solo incremento del carico urbanistico considerando la volumetria demolita in detrazione;*

*c) con una riduzione dell'entità del costo di costruzione determinata dal Consiglio comunale con*

*delibera di cui al 3 comma dell'articolo 5.*

*4. L'area di pertinenza degli edifici demoliti è resa inedificabile."*

10. La premialità per riduzione delle superfici impermeabili è distorsiva e potenzialmente eludibile, sostituendo una pavimentazione in cemento del cortile con un verde /autobloccanti e verde si concede un vantaggio al singolo sproporzionato al beneficio collettivo. Le superfici anche se trattate diversamente con il passaggio dei veicoli si compattano e riducono la loro permeabilità, ecc. Inoltre ai sensi del DPR/380 i PRGC la modifica delle aree pertinenziali è attività libera se il PRGC non è dotato di indice di permeabilità.

11. PdL art. 13 comma 10, potrebbe eccedere le competenze Regionali rispetto alla L106/2011 in quanto:

- in contrasto con il DPR 380/2001 e smi per il CSU da commisurare all'effettivo vantaggio conseguito dal privato e che pertanto non può essere nullo;
- In contrasto con L106/2011 che individua le premialità massime e la triplicazione del volume decostruito potrebbe superarlo;

*10. Se l'intervento di sostituzione di edifici degradati comporta la riduzione del volume esistente, la capacità edificatoria non utilizzata, può essere delocalizzata in aree già edificate o edificabili previste dal PRGC previa delibera del consiglio comunale assunta ai sensi del dell'articolo 5, comma 9, della legge 106/2011, con facoltà di attribuire una premialità sino a tre volte la dotazione non ricostruita. Il relativo titolo è rilasciato senza l'applicazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter, del TU di cui al D.Lgs 380/2001, mediante corresponsione degli oneri di urbanizzazione solo relativamente al nuovo volume edificato e con la riduzione del 90 per cento del costo di costruzione*

12. L'art. 13 comma 2 per quanto attiene ai sottotetti in Classe IIIb4, tale modifica dovrebbe essere integrata "...all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4, e che non costituiscono incremento delle unità immobiliari". In base a quanto previsto dalla D.G.R. del 07.04.2014 n. 64-7417 al punto 7 "Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico".

*Alla fine della lettera b) del comma 2 dell'articolo 11 della l.r. 16/2018 sono aggiunte le parole: "da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 6 nelle aree in classe di pericolosità IIIb4;"*

13. PdL art. 16 e seguenti – Nel recupero dei locali interrati o seminterrati ovvero di locali posti al piano terra non si fa nessun riferimento alle prescrizioni connesse al rischio idrogeologico che non possono essere derogabili perché espongono a rischi beni e persone e sono già state oggetto di valutazione nelle varianti di adeguamento al PAI a livello generale e senza che l'AC debba tornare ad esprimersi creando un duplice regime in contrasto "forse" con le norme sovraregionali ai sensi del successivo art. 20 che in caso d'inerzia esporrebbe tutte le AC non sollecitate a responsabilità.

14. Comma 2 della Art 20 della LR 40/98 proposta PdL art. 37 . La proposta di modifica del quadro di riferimento dallo stato "di fatto" allo stato "vigente della pianificazione" condivisibile dai pianificatori non è mai stato preso in considerazione dagli Enti con competenza ambientale nei procedimenti di VAS e sarebbe un cambiamento sostanziale sulla valutazione di tutti gli impatti e conseguentemente le mitigazioni e compensazioni.

*Per le varianti ai piani e programmi vigenti e per gli strumenti di attuazione delle previsioni della pianificazione generale anche in variante, il quadro di riferimento per la valutazione degli effetti ambientali è il piano o programma medesimo. Eventuali variazioni degli effetti ambientali indotti dalle varianti o dagli strumenti di attuazione devono essere valutati in rapporto al quadro iniziale rappresentato dal piano o programma vigente comprensivo delle previsioni non attuate. Per le*

*varianti ai piani e programmi vigenti già sottoposti a valutazione ai sensi della presente legge o ai sensi del D.Lgs 152/2006 la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.*

15. Art. 39 del PdL . Norme di portata generalizzata sia su recupero che su nuovo impianto dovrebbero essere inserite modificando le definizioni e parametri del RET, per evitare una dispersione delle disposizioni e difficoltà di gestione da parte delle AC.

*(Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza; incentivi per i nuovi format edilizi)*

*1. L'integrazione tra spazi destinati alla residenza, stabile o saltuaria, e spazi accessori, destinati ad attività comuni e/o private, costituisce obiettivo primario degli interventi sia di recupero edilizio, sia di nuova costruzione.*

*2. Per le finalità di cui al comma 1 è comunque sempre consentito, anche ove non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi:*

*a) la realizzazione, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte, spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili;*

*b) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, spazi pertinenziali agli alloggi, situati anche in altra parte dell'edificio rispetto all'alloggio stesso, da destinare ad attività di telelavoro, di studio, di svago o al fitness, comprensivi di eventuali servizi igienici, nel limite massimo di 25 mq per alloggio, ivi compreso l'eventuale ricorso agli spazi di cui alla lettera che segue;*

*c) realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, con il solo vincolo di eventuali regolamenti comunali relativi al decoro del costruito, balconi e logge, anche con autonomo supporto strutturale, ai quali è possibile applicare sistemi flessibili di chiusura, totale, parziale o flessibile, allo scopo di creare spazi da destinare ad attività di telelavoro o al fitness, nei limiti di cui alla lettera che precede.*

*3 Gli spazi per le attività di cui al precedente comma 2 lettere a, b, c, possono essere reperiti anche mediante chiusura del piano pilotis esistente*

16. Art. 40 PdL comma 1 e 2 come nel caso citato in precedenza, le norme derogatorie delle distanze, ecc, ... hanno effetti di compressione dei diritti dei terzi confinanti. In questo caso non sotto il profilo giuridico, ma perché lo stato dei luoghi non è coerente con lo stato giuridico e dei parametri e non è più sufficiente fare il rilievo ma bisogna anche consultare il PdC del confinante.

*(Misure per promuovere l'efficienza energetica)*

*1. Per incentivare ed agevolare il raggiungimento dei livelli di efficientamento energetico nel rispetto delle normative nazionali vigenti alla data di richiesta del titolo abilitativo, di nuova costruzione o di intervento su edifici esistenti, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.*

*2. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al d.P.R. 380/2001 a quanto previsto dalle normative regionali e dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze tra edifici, alle distanze dai confini di proprietà, alle distanze di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici ferme restando le disposizioni minime dettate dalla legislazione nazionale*

## Focus Group OAT Procedure Edilizie

Proposta di legge regionale 16 dicembre 2020, n. 125

“Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”

### *Osservazioni*

#### NOTE E OSSERVAZIONI

*All'art.4 - (Inserimento dell'articolo 2 bis della legge regionale 16/2018)*

È opportuno precisare ove costituisce modifica del carico antropico il cambio d'uso di edifici esistenti già a destinazione non residenziale per interventi di ristrutturazione edilizia.

E' opportuno precisare ed uniformare le modalità di calcolo del carico antropico con riferimento ai cambi di destinazione d'uso, anche senza opere.

*All'art.5 - (Sostituzione dell'articolo 3 della legge regionale 16/2018)*

al c.3 per gli interventi riconducibili all'applicazione dell'articolo 5 della legge 106/2011, in coerenza con gli incentivi per riqualificazione e recupero, è opportuno aggiungere e precisare agevolazioni sul contributo straordinario:

"per gli interventi di ristrutturazione con cambio d'uso il contributo straordinario ai sensi art.16 c.4 d) ter del DPR 380/2001, è determinato nei limiti del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Il costo di costruzione è determinato con le agevolazioni previste all'art. 16 c.10 del DPR 380/2001".

*All'art.6 c. 11 e 12:*

Si segnalano forti criticità sull'attuabilità dei premi volumetrici anche nei centri storici o nelle aree art.24 LUR in relazione al rispetto delle distanze tra pareti finestrate derivanti da incrementi di altezze (proprio con riferimenti ai disposti del DM 1444/68 art.8 e 9 richiamati nell'art.6 c. 11 e 12)

*All'art.8:*

Si segnala l'esigenza di prevedere il recupero del sottotetto in sanatoria (quando ciò avvenga con semplice cambio d'uso senza nuove opere).

*All'art.13:*

Si segnalano forti criticità sull'attuabilità dei benefici premiali nei centri storici o nelle aree art.24 LUR in relazione al rispetto delle distanze tra pareti finestrate derivanti da incrementi di altezze (con riferimenti ai disposti del DM 1444/68 art.8 e 9)

*All'art.20 - (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)*

La facoltà Comunale di disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge, fatte salve le previste motivazioni di cautela idrogeomorfologica, non sembra coerente con gli obiettivi di modifica di norme edilizie di interesse diffuso per la rigenerazione e il recupero (sottotetti, interrati, recuperi strutturali). Le possibilità di esclusione sarebbero da meglio precisare e da limitare agli interventi con premialità di cui all'art.6 e 7 della presente legge.

*Art.40 risparmio energetico*

Si segnala un contrasto con i disposti del D.Lgs.102/2014, come modificato con D.Lgs.73/2020, in relazione alle nuove costruzioni.