

Ordini dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali delle province toscane
Federazione Regionale Toscana dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali

Ordini degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle
province toscane
Federazione degli Ordini degli Architetti Toscani

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati delle province toscane
Comitato Regionale Toscano Geometri

Ordini degli Ingegneri delle province toscane
Federazione degli Ordini degli Ingegneri della Toscana

Collegi provinciali dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della toscana
Coordinamento Regionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati per la
Toscana

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Toscana
Federazione Intercollegiale Regionale Toscana dei Collegi dei Periti
Industriali e dei Periti Industriali Laureati

**Documento unitario della Rete delle professioni tecniche della
Toscana sulla Proposta di Legge della Regione Toscana n.282/2013
“Norme per il Governo del Territorio”**

Marzo 2014

Premessa

Gli Ordini e Collegi delle professioni tecniche della Regione, hanno seguito con attenzione il lavoro svolto dagli Organi Regionali per la riformulazione della legge sul governo del territorio e per la formazione del nuovo Piano di indirizzo territoriale che avrà valore anche di Piano Paesaggistico attualmente all'esame del Consiglio Regionale.

Due strumenti fortemente, correlati tra loro, di estrema importanza non soltanto per il futuro assetto del territorio, ma per la vita stessa della nostra Regione, che così come attualmente formulati rappresenteranno una notevole svolta culturale oltre che amministrativa. Una svolta che presenta, a nostro giudizio, tutta una serie di punti condivisibili senza esitazioni e tutta una serie di criticità che vorremmo porre all'attenzione del legislatore, degli amministratori, dei colleghi e della cittadinanza.

Ci saranno anche altri momenti di approfondimento per discutere sia del PIT che della nuova Legge 1, e di come il combinato disposto di questi due strumenti possa costituire una vera e propria riforma del modo di concepire e governare il territorio nella nostra Regione, tuttavia è nostra intenzione limitare l'incontro odierno alle sole considerazioni sulla nuova Legge 1, in quanto è da qui che scaturiscono le fonti di ogni successivo ragionamento.

Per sgombrare il campo da ogni possibile equivoco, cominciamo da tre considerazioni che ci trovano concordi con l'impostazione che sottende alla nuova legge.

La prima. Fa ormai parte del comune sentire che lo sviluppo debba trovare un limite invalicabile nel suo essere sostenibile, che le risorse territoriali siano limitate e che quindi vadano utilizzate con la consapevolezza della loro irriproducibilità soprattutto in considerazione della loro fragilità e vulnerabilità. Di conseguenza il territorio agricolo e forestale e il territorio urbano, vanno trattati come due facce della stessa medaglia, con tutta la prudenza e la saggezza di cui siamo capaci.

La seconda. Le violente trasformazioni urbane che hanno caratterizzato la seconda parte del secolo scorso, hanno ormai da tempo iniziato il loro processo di metabolizzazione, che va accompagnato e favorito per risarcire definitivamente le ferite troppo disinvoltamente inferte a territori che ancora oggi stentano a ritrovare quegli equilibri raggiunti con incessante operatività in secoli di co-evoluzione. Tuttavia queste trasformazioni hanno messo in luce la fragilità di un patrimonio immobiliare che richiede un'opera di manutenzione, di prevenzione e di riqualificazione incomparabilmente più ampia di quanto attualmente non venga effettuato.

La terza. Soltanto una legge "urbanistica" chiara ed efficace, può governare con efficacia le complesse dinamiche che si dispiegano su un territorio denso e articolato come quello della Toscana, dove centri antichi di assoluta bellezza sono circondati da compagini di recente costruzione, dove ad aree densamente urbanizzate si alternano zone quasi del tutto spopolate, dove alle foreste si susseguono coltivi di grande pregio e zone industriali più o meno in crisi sono immerse in distese di *sprawl*. Anche se, va detto per inciso, nell'ambito della revisione del titolo V della Costituzione, forse non sarebbe male affidare maggiori competenze

legislative al governo centrale, omogeneizzando la normativa a livello nazionale e lasciando alle Regioni il compito di per sé assai arduo della applicazione delle regole e quello della pianificazione territoriale.

Vediamo adesso quelle che a nostro giudizio sono le criticità. Per prima una considerazione di tipo generale: perché le regole siano efficaci, debbono essere rapidamente attuabili, e quindi senza defatiganti sovrapposizioni legislative: non è pensabile che su uno stesso argomento siano chiamati a decidere più livelli istituzionali, che sullo stesso tema si pronuncino, e quindi si debbano elaborare adottare e approvare più Piani diversi. Occorre, insomma, diminuire il numero dei decisori e delle decisioni.

Cominciamo da una cosa semplice. Visto che le Province verranno abolite, siano superati anche i PTCP. Il PIT, per come viene proposto oggi, ha un livello di dettaglio e un carattere prescrittivo adeguati a definire tutti gli indirizzi strategici e prescrivere le necessarie tutele. Se a questo piano affianchiamo le prescrizioni della nuova Legge 1 che congela il perimetro fisico della città e più in generale delle aree urbanizzate, abbiamo uno strumento completo a cui i piani comunali o intercomunali possono fare sicuro riferimento.

A questo punto anche i Piani strutturali dei comuni possono essere superati a fronte di un rafforzamento delle parti statutarie del Piano operativo e del PIT, e possono diventare esclusivamente dei semplici documenti strategici dove ciascuna città e ciascun comune è libero di dispiegare le volontà espresse dai cittadini, volontà che poi troveranno la loro applicazione nei Piani Operativi, gli attuali Regolamenti Urbanistici.

Come avvenuto per larga parte della storia della città occidentale, dove il limite della crescita era segnato dal perimetro delle mura urbane, anche oggi il limite della crescita sarà segnato da una ideale "linea rossa"-disegnata però dai Piani Operativi e non per legge - una linea che materializzi i confini della nuova città: ma di una città "inclusiva", aperta, come un tempo, alle istanze di nuove appartenenze, e soprattutto libera di scegliere con orgoglio la propria forma urbana, cosa che, soprattutto in Toscana, il nostro passato ha dimostrato essere l'unica strada democratica percorribile.

Per dirla in parole ancora più chiare e sintetiche: occorre semplificare un apparato normativo che appare, e si è dimostrato alla prova dei fatti, eccessivamente pesante e ripetitivo: basti pensare che ci sono comuni che ancora non hanno in vigore nemmeno il loro primo Regolamento Urbanistico, nonostante che la sua previsione risalga al 1995.

Entreremo successivamente nelle problematiche di dettaglio che offriamo alla riflessione del legislatore e della cittadinanza. Per il momento ci vorremmo soffermare su un altro aspetto di carattere generale.

E' sotto gli occhi di tutti che lo sviluppo che hanno avuto le nostre aree urbane soprattutto nei territori di frangia e intorno alle prime periferie delle città più grandi, è avvenuto in modo talmente disordinato e incongruo da farci riflettere sulle capacità di noi tutti, come istituzioni, come professionisti, come cittadini, di saper custodire con diligenza quel bene comune per eccellenza che è rappresentato dal nostro territorio.

Eppure, in Toscana, il fenomeno dell'abusivismo totale è assai limitato, potremmo dire quasi influente rispetto alla portata delle modificazioni apportate all'ambiente. Ciò significa che qualcuno quei progetti di modificazione li ha concepiti, qualcuno li ha realizzati e che le istituzioni li hanno consentiti e autorizzati. Ma c'è di più: dobbiamo ricordarci che quella crescita pur così devastante dal punto di vista ambientale è stata necessaria: è stata necessaria per dare casa e lavoro alle migliaia di cittadini che lasciata alle spalle una condizione di miseria e di privazioni hanno creato col loro impegno quelle condizioni di vita più eque che oggi sono di nuovo in pericolo.

Si dice che per tanti versi siamo tornati indietro, persino agli anni 70: ma abbiamo idea di cos'era l'Italia nel secondo dopoguerra, anche soltanto ricordando le immagini dei film neorealisti, come "Ladri di biciclette" o di quelle più tarde del Pasolini di "Accattone" che ci descrive, meglio di qualsiasi trattato di sociologia, la vita violenta e dolente delle borgate romane alla periferia della metropoli in costruzione? L'errore di allora non è stato quello di fare, ma quello di fare malamente. L'errore non è stato quello di costruire case e opifici, ma di averli costruiti ovunque e di bassa qualità, senza piani urbanistici decenti. Oggi che stiamo attraversando una fase di profonda ristrutturazione economica, una fase in cui i capannoni industriali oltre che essere, in generale, maldestramente ubicati, sono diventati sovrabbondanti, in cui tantissime volumetrie hanno perso il loro significato originario e occupano, totalmente inutilizzate, parti a volte strategiche delle nostre città, oggi, che tanta parte del nostro patrimonio versa in uno stato miserevole, occorre, a nostro giudizio, uno sguardo coraggioso verso il futuro. Occorre riversare le nostre energie soprattutto verso la rigenerazione urbana, per restituire alle città quell'equilibrio che hanno in gran parte perduto, per dotarle di quelle infrastrutture di cui, nella fretta e forse nell'ingordigia della crescita, non si sono mai dotate, occorre prendere atto che il nostro territorio è fragile e che la prevenzione è la migliore forma di investimento. E per far questo occorre che le istituzioni rendano possibile questa rivoluzione, semplificando le procedure, rendendo convenienti le operazioni virtuose, abbattendo i tempi burocratici e quelli delle decisioni. Nelle pagine che seguono proviamo ad argomentare una serie di temi e proposte che vogliamo portare all'attenzione generale:

- Razionalizzare e semplificare il sistema della pianificazione, riducendo i piani da quattro a due, uno di livello regionale ed uno di livello comunale o intercomunale
- Adattare contenuti e procedure del Piano Regionale e Piano Comunale al nuovo contesto, con un rafforzamento della parte statutaria e, per il Piano Comunale, con un maggior ricorso alla procedura di approvazione semplificata
- Adottare un confine intelligente tra città e campagna stabilito nell'ambito della pianificazione comunale e che tenga conto delle necessità della città nel rispetto del principio della limitazione del consumo di suolo
- Favorire la rigenerazione urbana e il riuso evitando di disciplinare rigidamente le funzioni del patrimonio edilizio esistente, superando

la logica degli standard, azzerando progressivamente gli oneri di urbanizzazione per gli interventi che prevedano anche la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza dell'esistente.

- Valorizzare la funzione del verde in area urbana
- Considerare la specifica attività delle imprese agricolo-forestali e la loro sostenibilità economica
- Migliorare il Piano Aziendale come strumento più aderente alle diverse realtà delle aziende agricole e forestali con regole certe ed univoche valide in tutta la Regione
- Dare certezza del diritto in materia edilizia evitando sfalsamenti tra norme nazionali e regionali per la disciplina dei titoli abilitativi
- Razionalizzare la babele dei regolamenti edilizi comunali, proponendo per tutte le tematiche che prescindono da aspetti locali un regolamento tecnico regionale
- Cogliere a pieno l'opportunità offerta dall'informatizzazione delle pratiche edilizie
- Dare certezze in materia di sanatorie

1. IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

- **1.1 RAZIONALIZZARE E SEMPLIFICARE IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE**

Diminuire decisori e processi.

Obiettivo primario per giungere ad una vera semplificazione ed ad una maggiore efficacia e tempestività nell'applicazione delle politiche per il Governo del territorio è la razionalizzazione dell'intero sistema della pianificazione. Il Piano di Indirizzo Territoriale, alla luce dell'impostazione data dal legislatore a questo strumento, ma soprattutto visto il ruolo di Piano Paesaggistico attribuitogli dal Codice Urbani e dalle modifiche introdotte dal cosiddetto Decreto del Fare, ha assunto una valenza del tutto inedita ed estremamente più incisiva. Sin dalla presentazione del piano, recentemente approvato dalla Giunta Regionale, si è potuto valutare appieno la forza e la concreta influenza del nuovo strumento per determinare le politiche di tutela e di indirizzo della pianificazione territoriale. Il grado di approfondimento nella conoscenza del territorio, la puntuale e dettagliata definizione delle tutele e degli indirizzi per la gestione e trasformazione, il carattere prescrittivo dello strumento, fanno del PIT il nuovo cardine di tutto il sistema della pianificazione. La PdL 282, d'altro canto, introducendo il divieto di espansione delle aree urbanizzate, salvo rari casi soggetti a copianificazione, ne definisce per legge il confine, che deve risultare coincidente alla loro attuale configurazione. Di fatto, quindi, ne viene congelata la dimensione (e conseguentemente il dimensionamento fisico), fatta eccezione per le eventuali densificazioni che, tuttavia, possono considerarsi influenti ai fini del nostro ragionamento.

Con questi due nuovi strumenti, a nostro giudizio, si apre l'opportunità per una concreta razionalizzazione, semplificazione e snellimento del sistema della pianificazione: i tempi sono ormai maturi per aprire una seria discussione sull'opportunità di superare sia il PTCP, vista anche l'imminente soppressione delle Province, sia il doppio livello di pianificazione comunale (PS e Piano Operativo). In un contesto di tutele certe e ben definite di carattere generale e di concreti e puntuali indirizzi per il governo delle trasformazioni, come quello proposto dalla PdL 282, il sistema della pianificazione potrebbe basarsi esclusivamente su di un livello Regionale, il PIT, ed un unico livello Comunale o di area vasta, ossia il Piano Operativo.

In sintesi si dovrebbe prendere in esame:

- **La semplificazione del sistema di pianificazione basato nella PdL su tre decisori (Regione, Provincia, Comune) e quattro strumenti di pianificazione di cui due di livello comunale oltre alle conferenze di copianificazione e alla conferenza paritetica interistituzionale, verso un sistema basato su due soli decisori (Regione e Comune) e due soli piani PIT e PO**

Conseguentemente prevedere:

- **L'abolizione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**
- **Il superamento del Piano Strutturale**

- **L'adeguamento del PIT e PO al nuovo sistema**

Due decisori al posto di tre, due strumenti urbanistici al posto di quattro.

1.2 Adattare contenuti e procedure della pianificazione comunale

Sui contenuti.

Come già accennato, le norme della PdL 282 disegnano un contesto in cui le aree urbanizzate non sono suscettibili di espansione e sono confinate all'interno di un perimetro stabilito all'art. 4 che costituisce una sorta di nuove "mura" della città. L'imposizione di questo confine invalicabile, ricalcato sui bordi esistenti della città, costituisce, di fatto, la linea che determina il dimensionamento fisico di tutti i centri abitati toscani: un confine istituito per legge regionale.

Se la scelta strategica sulla dimensione fisica dei centri abitati è presa in sede Regionale, addirittura in sede legislativa e non di piano (sulle modalità di questa scelta torneremo più avanti), appare logica la conseguenza di poter semplificare anche il sistema di pianificazione comunale e lasciare una maggiore flessibilità nella gestione della dinamica delle funzioni interne alla città .

Dal momento in cui si trova ad operare in un contesto già definito e circostanziato si possono individuare due elementi su cui riflettere:

- **La pianificazione comunale può adottare il dimensionamento esclusivamente in riferimento alle nuove costruzioni.**
- **Si possono integrare alcuni elementi attualmente propri del Piano Strutturale, con particolare riferimento alla parte statutaria, in un unico strumento di pianificazione.**

Sulle procedure.

Al Piano operativo **si possono applicare procedure di adozione ed approvazione semplificate**, già introdotte per alcuni casi, **per tutte quelle varianti che non prevedono il consumo di nuovo suolo non urbanizzato**. La cd. "variante semplificata" ai Piani Operativi deve diventare, in buona sostanza, la procedura "ordinaria".

1.3 Un confine intelligente tra città e campagna

La "linea rossa".

La suddivisione dell'intero territorio regionale in territorio urbanizzato e territorio agricolo è, a nostro giudizio, una evidente forzatura nella lettura della realtà geografica, sociale ed economica della Toscana. Le trasformazioni sociali che hanno seguito il boom economico del dopoguerra, il nostro modo di vivere contemporaneo e l'habitat che ci siamo costruiti nei secoli non contempla questa divisione netta, ma piuttosto due parti di territorio che vivono in un rapporto osmotico. Basti pensare che la quasi totalità del patrimonio edilizio in zona agricola è abitato da persone che non conducono un'azienda agricola e che

lavorano nelle aree urbane o che comunque non svolgono attività legate alla coltivazione della terra.

Ma tutti coloro che abitano in campagna pretendono ugualmente, a buon diritto come cittadini, di potersi spostare in tempi ragionevoli, di poter riscaldare la propria casa, di avere la luce elettrica e internet, di accedere alle strutture di servizio socio sanitarie e scolastiche: insomma di poter vivere con standard non qualitativamente dissimili da quelli urbani.

La linea di demarcazione tra zone urbanizzate e non urbanizzate, introdotta nell'art. 4 della PdL 282, non può dunque essere un indicatore della peculiarità del territorio toscano, ma esclusivamente uno strumento, utile a contenere l'espansione indifferenziata delle città: un artificio tecnico che non può in alcun modo essere assunto come il marcatore di mondi separati ed in antitesi.

A complicare questa tematica vi sono poi le problematiche delle aree di frangia ancora agricole, che è opportuno che siano recuperate ad una funzione di riequilibrio del territorio sul piano ambientale e paesaggistico, ma che difficilmente potranno assumere a pieno titolo un ruolo agricolo produttivo. Evidentemente, queste aree, in buona parte, dovranno rimanere non edificate ancorché all'interno del sistema urbano. Ma va rilevato anche che non è possibile separare nettamente il verde urbano da quello periurbano e questo dal territorio agricolo e forestale. Inoltre, antitetivamente al principio della città diffusa, va considerata l'influenza positiva del "verde diffuso in ambiente urbano" e la necessità della continuità dei corridoi verso la campagna al fine di favorire l'igiene degli insediamenti e mantenere un maggiore livello di biodiversità: insomma tutte queste problematiche rendono impossibile un tracciamento netto del confine tra il rurale e l'urbano.

Va infine considerato che la PdL, non sembra aver tenuto adeguatamente conto degli effetti che il rigido confinamento proposto potrebbe produrre sulle città (nessuna valutazione, per quanto a nostra conoscenza, è stata elaborata a questo riguardo): proviamo perciò ad elencarne alcuni effetti e a porre alcuni interrogativi (ai quali, se venisse posto in essere, prima o poi si dovrebbe dare un risposta):

- In un contesto in cui è vietata la nuova urbanizzazione, il mercato tenderà a sclerotizzarsi e le rendite fondiari delle zone urbanizzate si innalzeranno inevitabilmente;
- La città tenderà a densificarsi. La densificazione tenderà a concentrarsi nelle zone maggiormente attrattive. E anche se questo

fenomeno potrebbe essere considerato, in generale, come una evoluzione positiva della città, la densificazione non può rappresentare la soluzione ottimale per tutte le situazioni. Si deve tener conto che molte realtà urbane necessitano di un diradamento e che, in quei casi, si dovrà ricollocare le volumetrie incongrue che sono state legittimamente edificate: sarà sempre possibile trovare all'interno del costruito altrettante aree da densificare?

- Le periferie e soprattutto le aree di margine sono luoghi tutt'altro che perfetti: spesso sono incompleti riguardo ai necessari servizi di prossimità sia pubblici che privati, e quasi sempre sono caratterizzate da bordi verso il territorio aperto indefiniti e poco leggibili, che quasi mai riescono ad assurgere a dignità di “confine della città”: dove e come troveremo lo spazio per questi completamenti?

Ma oltre alle criticità "pratiche" sopra accennate, vi è anche un problema di metodo e di diritto: una legge di sistema non può sovrapporsi ad un piano urbanistico. Non si possono dettare ovunque sul territorio rigidi criteri astratti (e solo di tipo vincolistico) senza aver potuto tenere in conto le specifiche peculiarità dei luoghi.

Pertanto l'unico strumento, a nostro giudizio, destinato ad entrare nelle scelte sulla forma della città e dei suoi confini, dovrebbero essere il Piano comunale.

La “linea rossa” deve determinarsi come una fascia il comune possa prevedere :

- la riqualificazione degli spazi vuoti periurbani a cui attribuire soprattutto funzione di “cintura verde” e testata dei “corridoi” ecologici che si inseriscono nella realtà urbana qualificandola.
- la riqualificazione urbana delle aree di frangia, tesa a consolidare la forma e la struttura della città e dare dignità sociale, estetica e funzionale ai suoi margini periferici, anche attraverso interventi di completamento quando necessari.
- la ricollocazione, nella logica di cui al punto precedente, di volumetrie legittime derivanti da operazioni di diradamento del centro urbano, anche al fine di creare opportune zone vuote all'interno della città anziché mirare indiscriminatamente a saturare tutti gli spazi ancora disponibili.
- Interventi, nell'ambito della riqualificazione delle aree di frangia, ad elevata prestazione energetica, con la logica di quanto previsto dal comma 8 dell'art.4 della proposta di legge:
- la ricollocazione di edifici situati in aree a rischio idrogeologico, ferme restando tutte le altre proposte di questo tipo e di riqualificazione sismica da prevedere con criteri di premialità all'interno dei tessuti urbani esistenti.

- **1.4 Salvaguardare i principi di adeguatezza e sussidiarietà**

La cooperazione interistituzionale

Occorre definire le responsabilità di ciascun Ente pianificatore, evitando inutili sovrapposizioni e salvaguardando il principio di adeguatezza dell'Ente pianificatore in relazione agli obiettivi e alle ricadute della pianificazione ed il principio di sussidiarietà. La copianificazione non può essere intesa dunque come piramidale sovrapposizione degli atti di pianificazione. In particolare si devono evitare meccanismi che comportino un'estesa conflittualità tra enti e la logica dei poteri di veto diffusi.

In quest'ottica la copianificazione sia applicata ai soli casi di reale interesse sovracomunale. Vadano in copianificazione solo le previsioni di nuove opere pubbliche di interesse sovracomunale con esclusione degli ampliamenti e degli adeguamenti di quelle esistenti e le previsioni relative ad insediamenti di qualsiasi natura e genere di grande dimensione. Siano escluse dalla copianificazione le medie strutture di vendita. In particolare si evidenzia che l'attuale scrittura della PdL non tiene in considerazione che i processi produttivi della media e piccola industria toscana si basano su logiche di filiera e di distretto e non solo su singoli e specifici processi produttivi, si ritiene pertanto si debbano escludere dal processo di copianificazione gli interventi funzionali all'implementazione di cicli produttivi di filiera e comunque siano esclusi gli interventi di piccola e media dimensione.

- **1.5 Favorire la rigenerazione urbana e il riuso**

1) Rivedere la regolazione delle funzioni della città (art 90)

Occorre accettare, nei limiti imposti dal contrasto al consumo di nuovo suolo, la sfida della dinamicità della città. L'incapacità di confrontarsi con questa dinamicità, il rifugiarsi nel tentativo di "imbalsamare" le funzioni finisce per portare a fenomeni di degrado e al declino di parti di città, ovvero di marciare nella direzione opposta all'annunciata volontà di tutela e conservazione.

L'attuale scrittura dell'art.90 prevede ambiti funzionali, regolamentazione del commercio al dettaglio ecc.; prefigura, insomma, una sorta di piano delle funzioni che ha già ampiamente dimostrato la sua inefficacia nel passato e che quindi, a nostro giudizio, è da superare.

Si propone dunque che i Piani Operativi individuino esclusivamente le destinazioni d'uso non compatibili con un determinato contesto urbano ed extraurbano, consentendo tutte le altre funzioni non espressamente vietate.

2) Superare la logica degli standard ex D.M. 1444/68

Un nuovo modello di sviluppo, fondato sul riuso, presuppone nuove esigenze collettive. Dobbiamo superare la logica degli standard del DM 1444/68 che era funzionale ad una fase di espansione delle aree urbanizzate. E' evidente, per esempio, che se vogliamo andare verso una mobilità alternativa non possiamo continuare a considerare lo standard dei parcheggi auto come un dogma irrinunciabile, soprattutto nel caso di interventi di riuso e rigenerazione. Per questi casi, pertanto, deve essere introdotta la possibilità di monetizzare sistematicamente gli standard e vincolare gli introiti, nei bilanci degli Enti locali, alla realizzazione di politiche compensative ed equivalenti. Occorre comunque superare la logica esclusivamente quantitativa degli standard introducendo anche elementi di valutazione qualitativa.

3) Azzerando progressivamente gli oneri nel caso di riqualificazione energetica e di messa in sicurezza degli edifici

Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana e di riuso, si ritiene necessario apporre una significativa calmierazione degli ingenti oneri di urbanizzazione e dei contributi sui costi di costruzione. La prima misura necessaria per una corretta politica di rigenerazione urbana, consiste infatti nell'abbattimento dei freni e degli oneri ingiustificati nei riguardi di attività che, di per sé, generano valore e sviluppano l'economia e il lavoro.

Si propone pertanto che, **con diretta applicazione della norma regionale**, siano esentati da oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione (o assoggettati a tariffe ridotte), tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia qualora questi prevedano una delle seguenti condizioni:

- la riqualificazione energetica, con riduzione progressiva degli oneri a seconda della riduzione dell'indice di Prestazione Energetica globale (EPGL) , fino al 100% di sconto;
- l'adeguamento degli edifici alle norme di edilizia sostenibile, con particolare riferimento all'adeguamento degli edifici ai criteri di sostenibilità certificati (Leed, Bream, Itaca, ecc)
- gli interventi di significativo miglioramento del comportamento degli edifici al sisma e di adeguamento alla normativa, maggiormente premiati in caso di edifici ad elevata vulnerabilità sismica favorendo anche l'adozione di strumenti di qualificazione come la certificazione sismica degli edifici.
- la ricollocazione o l'adeguamento di edifici posizionati in aree ad elevata pericolosità idrogeologica.

4) Adottando politiche appropriate per il social housing

Le politiche per la casa costituiscono un nodo drammatico del Paese che deve essere risolto a livello centrale con significativi interventi economici, ma che a livello urbano non può ricadere in maniera indiscriminata solo una parte dei cittadini e diventare ostacolo per gli interventi di rigenerazione della città a causa di norme rigide che non tengono in considerazione le peculiarità e le utilità sociali insite in ciascun intervento. Occorre riportare il tema nell'ambito della progettualità propria dei Piani Operativi comunali, lasciando alla legge regionale l'indicazione delle sole percentuali minime di social housing sul complesso degli interventi di trasformazione di un comune. Ma soprattutto servono politiche di sostegno diretto se si vuol dare risposta a chi non può accedere nemmeno ad affitti a canone moderato.

2. IL SISTEMA AGRICOLO FORESTALE E DEL VERDE

Si prende atto che la proposta della nuova legge di governo del territorio conferma e rafforza l'importanza attribuita al territorio agricolo-forestale e alla specifica attività delle imprese agricole, soprattutto per le loro funzioni strategiche, per il governo del territorio e la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Stanti le forti e condivisibili motivazioni politiche di governo del territorio, fondate come accennato sul mantenimento e lo sviluppo dell'agricoltura, si evidenzia che, affinché si realizzi una gestione efficace del territorio, è necessario che l'intero disposto legislativo tenga in debito conto il fatto che sono le opportunità economiche le vere regolatrici delle attività agricolo-forestali e che, in mancanza di una minima convenienza, vengono meno tutti i presupposti per un razionale e virtuoso governo territoriale. Si ritiene che il rapporto tra governo del territorio e attività agro-forestale debba essere sinergico e non subordinato a meri criteri manutentivi, pena la non sostenibilità del ruolo fondamentale dell'attività agricola e forestale. (in riferimento all'art. 1 e 66 comma 4)

La qualità del territorio rurale non può prescindere dalla necessità di incentivare la permanenza degli agricoltori, dei loro nuclei familiari e degli altri residenti.

A supporto della limitazione del consumo di suolo e per favorire lo sviluppo socio-economico del territorio aperto in sinergia con quello urbano si propone che la nuova legge faciliti il riutilizzo di strutture industriali e commerciali dismesse per adibirle a fini agro-industriali, di trasformazione e di vendita, purché direttamente connesse alla realtà agricola locale.

2.1 Il Verde urbano

Nel condividere la definizione di "verde urbano" si rileva come anche il verde di connessione ecologica ne faccia parte, pertanto necessita una rettifica il comma 1b) art 60 che distingue il verde urbano dal verde di connessione ecologica.

E' opportuno che il verde urbano sia considerato soprattutto secondo criteri minimi indispensabili che facciano riferimento alle funzioni prioritarie di ogni singola area e al contesto urbanistico in cui si trovano, piuttosto che solo alla mera quantità espressa in metri quadrati pro capite prevista dalla normativa nazionale vigente.

A tal fine è necessario che la proposta di legge dia chiare indicazioni perché il regolamento di attuazione definisca i criteri della pianificazione del verde, necessari a soddisfare non solo le funzioni di uso diretto (quali ad esempio l'uso ludico-ricreativo, l'uso agricolo produttivo, l'uso scientifico-culturale-didattico, l'uso di verde cimiteriale ecc.), ma anche funzioni con beneficio indiretto per la collettività che andrebbero distintamente definite come ad esempio:

la funzione ecologica (rispetto della biodiversità in equilibrio il più possibile indisturbato con l'azione dell'uomo, assorbimento di anidride carbonica e

arricchimento di ossigeno dell'atmosfera, arricchimento delle falde acquifere)

la funzione climatica (mitigazione delle temperature massime estive e minime invernali con considerevole beneficio economico ed energetico per l'intero complesso urbano),

la funzione protettiva (dalle polveri dell'aria, dall'inquinamento acustico, dai dissesti idrogeologici),

la funzione psico-emotiva (per i benefici inconfutabili prodotti dal verde e dalla sua forte componente estetica sul sentimento identitario dei cittadini e sui comportamenti sociali, soprattutto in aree ad elevata densità abitativa)

La PdL deve prevedere che tra gli elaborati che costituiscono il Piano Operativo, sia presente lo studio ed il Censimento del Verde con la classificazione delle aree, delle specie, la classificazione funzionale, l'indice clorofilliano e gli indici prestazionali del verde esistenti etc.

Con questa impostazione le amministrazioni comunali avranno demandato il compito di definire le funzioni prioritarie di uso e di beneficio di ogni area verde o complesso a verde, in modo che così stabiliscano norme efficaci, non tanto per tutelare il mantenimento del verde tale e quale, quanto piuttosto per conservare o incrementare le funzioni prioritarie prestabilite, garantendo per il futuro tutti gli interventi culturali e di manutenzione necessari.

- 2.2 Programma Aziendale, più chiarezza e più efficienza

La PdL rendendo più snelle le procedure per la realizzazione di manufatti temporanei e non, riduce i casi in cui è necessario elaborare Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Si propone che la PdL definisca in modo certo e puntuale le funzioni e le competenze dei tre soggetti Istituzionali (Regione Province – finché in essere- Comuni) evitando inutili e dannose sovrapposizioni nei ruoli.

Al fine di favorire la semplificazione procedurale la PdL deve definire quando i PAPMAA hanno valore di “piano attuativo” con particolare riferimento all'adeguamento alla complessa disciplina paesaggistica del P.I.T.(art.71 comma 13)

La PDL deve prevedere che nel regolamento di attuazione si definiscano schemi di atti d'obbligo e di convenzioni validi per tutto il territorio regionale, di diretta applicazione, specificando che gli atti di impegno con il Comune siano sottoscritti all'esecutività del titolo abilitativo. Che siano definite le procedure di controllo e monitoraggio nel tempo degli impegni assunti dal richiedente e le verifiche della permanenza dei requisiti iniziali di accesso.

Si propone che la PdL definisca i contenuti del Piano aziendale in modo puntuale specificando il livello di progettazione, senza rimandare al regolamento. La “progettazione” degli interventi deve essere portata a livelli consoni a questa fase preliminare, con una maggior cura per lo studio localizzativo e paesaggistico, di funzionalità degli organismi edilizi e delle necessarie infrastrutture.

Si propone che la Pdl riconsideri Il PAPMAA rivisto e riferito più specificatamente alla realtà territoriale in cui va ad incidere assumendo caratteristiche di una progettualità commisurata alle reali potenzialità del fondo: i parametri non dovranno essere relativi alla mera produttività del fondo ma anche al contesto territoriale in cui si esplica l'attività agricola e forestale.

Il Progetto potrà quindi rivestire anche caratteristiche di multifunzionalità, di difesa idrogeologica, di recupero e di riutilizzo di aree oramai marginali non solo private ma anche pubbliche, di funzionalità che comunque abbiano una positiva ricaduta sociale. I progetti, qualora siano di interesse multaziendale, devono prevedere la possibilità di essere presentati come "PAPMAA interaziendali".

Allo scopo di semplificare le procedure, rendere certi i tempi di approvazione, garantire gli obiettivi di miglioramento ambientale, anche quelli che normalmente non vengono considerati nella stesura del piano, si propone di introdurre uno studio che integri le varie componenti aziendali e del territorio, una valutazione "multicriteria" che prenda in considerazione gli aspetti agronomici, energetici, ambientali, economici, paesaggistici e sociali e che proietti l'azienda e le sue trasformazioni per un periodo pluriennale (almeno decennale) inserendola nel contesto territoriale in cui si trova collocata.

Tale elaborato, asseverato dal tecnico estensore, renderà disponibili e comparabili tutti gli aspetti esaminati al fine di renderli valutabili da una

eventuale conferenza di servizi che potrà adeguatamente e motivatamente esprimersi nei tempi di legge, tempi da definirsi in modo inequivocabile.

(In riferimento all'art 24):

In merito alla realizzazione di nuove abitazioni rurali ci rendiamo conto che si tratta di un tema delicato, ma chiediamo che all'art. 4 comma 2 e comma 6 si chiarisca che le abitazioni rurali derogano dalle limitazioni ivi previste. Le abitazioni rurali devono essere realizzate sempre e comunque in rapporto di stretta funzionalità con le aziende agricole, zootecniche e forestali e in rapporto alle necessità di manodopera aziendale e dagli altri elementi socio-economici risultanti dal PAPMAA.

(In riferimento all'art 69):

Si suggerisce di aggiungere al comma 1 una ulteriore lettera:

1 c) cambi di destinazione d'uso anche per fini abitativi in esclusivo favore di parenti (anche extra-agricoli) entro il secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) titolare o che ha dismesso l'attività agricola limitatamente a quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

2.3 Foreste e vincolo idrogeologico (ARTT. 66 e 76)

La proposta di legge, negli articoli 66 e 76, definisce indirizzi precisi per il governo del territorio forestale e di quello sottoposto a vincolo idrogeologico per i quali sono necessarie alcune modifiche, pena l'inefficacia degli obiettivi proposti dalla legge. Il concetto di "riproduzione del patrimonio territoriale" è di difficile concretizzazione. Un "patrimonio territoriale" si può mantenere, gestire, adattare alle mutate tecniche agricole e forestali, non si può riprodurre come fosse un organismo vivente. L'importante obiettivo del recupero di paesaggi agropastorali storici, a meno di un sostegno finanziario pubblico, potrà quasi sempre realizzarsi solo attraverso più ampi progetti di riassetto e di recupero produttivo del territorio rurale, che garantiscano meccanismi di compensazione e di sostenibilità economica dell'intervento.

Dall'analisi tecnico giuridica sotto riportata si desume che per il governo del territorio nelle aree forestali e in quelle sottoposte a vincolo idrogeologico, le criticità della proposta di legge sono quattro per i seguenti motivi:

1) "Mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione", è un obiettivo perseguibile solo consentendo l'attuazione di quei riassetto culturali legati alle dinamiche della vegetazione, spesso assai rapide e indotte dal ciclico variare delle condizioni di economicità, al frazionamento delle proprietà ed al riassetto fondiario, al variare dei regimi di incentivazione pubblica e più in generale delle politiche di settore non solo agro-forestali (ART 66 comma 2 lettera "c" e "d")

2) la gestione dell'attività agricola e forestale può subire un arresto se non si includono tra le opere eseguibili in deroga al parere preventivo della conferenza di copianificazione le infrastrutture per funzioni proprie del territorio rurale, quali la viabilità e le altre opere connesse all'attività selvicolturale e alla difesa antincendio e la viabilità ad uso interaziendale. (ART 24 comma 2)

3) l'individuazione cartografica delle aree forestali non è sufficiente per identificare le aree a bosco e il relativo vincolo previsto dal D.Lgs. 42/2004. Deve essere fatto un esplicito riferimento anche alla L.R. forestale n.39/2000 e al relativo regolamento di attuazione, da cui emerge la necessità di un rilievo diretto in campagna con precisi criteri di rilievo dei perimetri di dette aree, in linea anche con la corrente interpretazione giurisprudenziale della normativa nazionale (ART 57 comma 2);

4) Si ritiene che non competa alla pianificazione urbanistica comunale e alla pianificazione territoriale la formulazione di regole per la corretta gestione idrogeologica del territorio, in quanto si sovrappone alla normativa già esistente nella legge forestale regionale e nel relativo regolamento di attuazione per i terreni, anche non boscati, sottoposti a vincolo idrogeologico, che comprendono la maggior parte del territorio rurale.

Il rischio è quello di generare sovrapposizioni e contrasti tra norme destinate a disciplinare lo stesso ambito di tutela. (ART 66 comma 3 lettera a)

3. DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

3.1 Disciplina dei titoli abilitativi: Riallinearsi alla normativa nazionale

La sovrapposizione di norme nazionali e regionali in materia edilizia pone molte difficoltà di interpretazione ed è spesso causa di incertezza del diritto per cittadini, imprese e professionisti. Un'incertezza che pesa a monte sulla decisione di intraprendere un'attività e poi dopo, in caso di controversie amministrative, civili ed in sede penale. E' opportuno perciò ricordare che è soprattutto sul cittadino che grava il peso della confusione normativa e dei diversi approcci alla materia tra legislatore regionale e pubbliche amministrazioni che rilasciano i titoli abilitativi da un lato e la magistratura dall'altro. La PdL 282 prosegue nella strada, già intrapresa dalla L.R. 1/2005, di differenziarsi dalla normativa nazionale in merito alla disciplina dei titoli abilitativi in materia edilizia, ma con una considerevole novità.

Fino ad oggi, la disciplina dei titoli edilizi della legge regionale toscana (L.R.1/2005), è più semplificata in rapporto alla legge nazionale (Testo Unico D.P.R. 380/2001).

Con la nuova proposta, la regione Toscana, avrà titoli edilizi meno semplificati rispetto alla legge nazionale, in quanto per tutte quelle opere relative a ristrutturazioni “ricostruttive”, nuove costruzioni in piani attuativi già dotati di progetti dettagliati, demolizioni e ricostruzioni fedeli di volumetrie, opere pertinenziali come piscine, tutte opere per le quali la legge nazionale, in molti casi, consente di utilizzare facoltativamente il titolo autodichiarato (D.I.A) o il permesso di costruire, **in Toscana sarà obbligatorio il Permesso di Costruire.**

L'effetto del passaggio dall'attuale regime a quello proposto nella PdL 282 sarà un **immediato carico aggiuntivo di lavoro per gli uffici comunali e l'allungamento dei tempi burocratici per il cittadino e per le imprese.** Poco beneficio porterà la possibilità del silenzio assenso nel procedimento di rilascio del Permesso di Costruire previsto dalla normativa nazionale perché comunque prevede un allungamento considerevole dei tempi (soprattutto in caso di necessità di conferenze dei servizi) e perché difficilmente di fronte all'obbligo di ottenere il rilascio un titolo abilitativo il richiedente si arrischia ad iniziare delle opere. Non possiamo che essere in disaccordo quando ci si discosta dalla legge nazionale, escludendo forme di semplificazione che la stessa prevede. Anche per una questione di principio, in quanto ai sensi degli artt. 117 e 120 della Costituzione spetta allo Stato definire i livelli minimi essenziali in termini di diritti civili e sociali fra i quali rientra la semplificazione amministrativa. Ci poniamo quindi una domanda circa la legittimità di una disposizione regionale, che stabilisce un regime meno semplificato rispetto alla legge nazionale.

Pur apprezzando la scrittura chiara delle definizioni di intervento contenute nella PdL 282, a nostro giudizio, **il disallineamento tra la normativa nazionale e quella regionale in materia di disciplina dei titoli edilizi è da evitare e, al fine di conseguire un contesto di maggior certezza del diritto, la materia deve essere disciplinata sostanzialmente dal T.U. D.P.R. 380/2001**

3.2 Razionalizzazione dei regolamenti

La pesantezza dei regolamenti comunali coniugata con la frammentazione amministrativa, determina grande spreco di energie sia sul fronte dei professionisti sia su quello della pubblica amministrazione. Per i professionisti, che non devono più solo presentare un progetto ma produrre certificazioni penalmente rilevanti, è veramente impegnativo tenere sotto controllo regolamenti di grandi dimensioni, in rapido aggiornamento e diversificati in ogni Comune. Un fenomeno che peraltro spinge verso un maggior localismo dei professionisti. Proponiamo quindi di **alleggerire i regolamenti comunali dei tematismi che non hanno specificità locale e che possono più razionalmente essere disciplinati unitariamente in ambito regionale** (es. norme e parametri igienico sanitari, risparmio energetico e sostenibilità, barriere architettoniche, sicurezza d'uso degli edifici, impianti, standards procedurali e informatici). La Regione, a nostro giudizio, non deve emanare un regolamento edilizio di tipo esemplificativo o linee guida, **ma un regolamento tecnico regionale di diretta applicazione**. I temi contenuti nel Regolamento tecnico regionale non dovrebbero di principio essere riprodotti nei regolamenti locali.

Le stesse considerazioni valgono per le Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile, la cui adozione sta dando vita ad una miriade di regolamenti comunali differenziati. Appare quasi superfluo ricordare in questa sede che, di fronte all'esigenza di indirizzare verso una vera e propria innovazione tecnologica un settore produttivo quale l'edilizia, la standardizzazione ed anche l'uniformità di incentivi e premialità, oltre a creare un mercato più aperto e concorrenziale perché meno legato a usi e regolamenti locali, è fondamentale perché le imprese possano affrontare ingenti investimenti che non sono ammortizzabili se il mercato di riferimento si restringe ad un territorio molto ridotto. Si auspica pertanto che il tema sia trattato e risolto esclusivamente in sede regionale.

3.3 Standardizzare e informatizzare, una straordinaria opportunità

La tecnologia può offrire ulteriori notevoli opportunità, con l'invio e la gestione telematica dei progetti edilizi, la rapidità di contatto tra cittadini e pubblica amministrazione, la tracciabilità delle pratiche, l'aggiornamento in tempo reale della modulistica, il collegamento dinamico al Sistema informativo Territoriale. Ma se ogni amministrazione comunale va in ordine sparso proponendo un proprio sistema digitale i benefici di un sistema informatizzato si trasformeranno in una dannosa complicazione e saranno elemento che contribuisce ad una chiusura localistica dell'offerta professionale.

La standardizzazione della modulistica e delle procedure è utile anche con l'attuale gestione cartacea, ma diventa essenziale quando si imbocca la strada delle procedure informatiche. Di particolare importanza è la concertazione di un protocollo digitale unico e di un'unica piattaforma informatica. Ovviamente la tecnologia è

l'elemento strumentale, occorre che a guidarla vi sia una chiara volontà di semplificazione. Il Modello Unico Digitale per l'Edilizia piemontese è un esempio in tal senso.

3.4 Legittimità degli immobili.

Serve un'adeguata distinzione tra i casi di abuso e difformità edilizia, con particolare riguardo all'epoca di realizzazione, alle condizioni storiche e sociali che li hanno originati, alle responsabilità soggettive. In particolare appare opportuno concentrarsi sulle difformità realizzate prima del febbraio 1985 (data di emanazione della L. 47/85). Questa data segna un netto discrimine per due ragioni, per il tipo di controllo che dopo tale data si effettua da parte dei notai nei casi di compravendita, rendendo gli acquirenti edotti sulle condizioni di legittimità dell'immobile, e perché per gli abusi anteriori a tali epoca fu possibile per alcuni anni provvedere alla sanatoria edilizia versando modeste oblazioni. Appare oggi sproporzionato il trattamento riservato agli immobili che all'epoca non furono sottoposti a condono edilizio, magari con proprietari in buona fede che semplicemente avevano acquistato un immobile in condominio senza apportarvi nessuna trasformazione, o comunque che per ragioni personali non poterono fare richiesta. Adesso in caso di compravendita, mutuo o intervento edilizio, si deve provvedere ad una complessa verifica di conformità urbanistico-edilizia, che impegna pesantemente gli archivi comunali, alla fine della quale molte volte si prospetta addirittura l'impossibilità di sanatoria o comunque procedimenti con sanzioni irragionevoli. La conseguenza non è un miglioramento del territorio, ma soltanto il blocco dei contratti e dell'attività edilizia.

Si rende quindi opportuno regolare i profili di legittimità degli immobili almeno secondo due cadenze temporali, difformità anteriori al 1967 e anteriori al 1985. Definire i casi di irrilevanza, favorire la regolarizzazione e la commerciabilità, ridurre drasticamente le sanzioni.

Con lo stesso criterio si deve rendere possibile l'applicazione della doppia conformità alle normative sismiche, modificando l'attuale proposta, che rende di fatto impossibili le sanatorie, non permettendo i lavori di adeguamento sul bene da sanare, promuovendo per quanto possibile, in caso di edifici da sanare non allineati alle norme attuali, forme di agevolazione per interventi miglioramento e adeguamento sismico degli edifici oggetto di sanatoria.

3.5 Determinazione degli oneri

Per favorire l'autocalcolo degli oneri, richiesto nella maggioranza dei casi ai professionisti ed anche per favorire l'implementazione di procedure informatizzate, proponiamo di codificare e unificare per quanto possibile i criteri di calcolo (superfici di riferimento, casistica in relazione alle classi di intervento, ecc).

La sistematizzazione di aspetti facilmente condivisibili non comprimerà l'autonomia dei Comuni che potranno agire sul valore di tabelle e coefficienti. Possono essere evitate le articolazioni delle classi di intervento che rispondono solo all'esigenza di applicare oneri differenziati, tali necessità possono essere trattate nella disciplina di calcolo degli oneri, senza scomodare la diversificazione di classe.

3.6 Semplificazione ed efficienza dei controlli

Sui procedimenti edilizi gravano verifiche e certificazioni, che pur introdotte con le migliori intenzioni, determinano effetti perversi. In particolare nei casi dove vi è evidente sproporzione tra la dimensione dell'intervento edilizio e gli adempimenti richiesti. Vale la pena ricordare due aspetti: la verifica della regolarità contributiva delle imprese ed i controlli di legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di intervento.

Si deve premettere che la regolarità contributiva non influisce sulla sicurezza del cantiere e che il controllo di tale condizione è solo un'esigenza amministrativa degli Enti e di tutela di interessi economici. Apprezziamo che nella proposta di legge (art. 125) sia tolto l'obbligo di produrre il DURC ad inizio e fine lavori, spostando le verifiche a carico degli enti. Poiché la non regolarità contributiva comporta il provvedimento di sospensione lavori, con effetti pesanti sulla committenza, e su tutte le imprese che lavorano in cantiere, la non regolarità di una impresa dovrebbe essere penalizzata inibendo temporaneamente l'accesso in cantiere a quella impresa, evitando un provvedimento di sospensione generale.

La proposta di legge prevede che il Comune renda disponibile in via telematica l'elenco delle imprese esecutrici degli interventi. Nel momento in cui si prevede il collegamento telematico tra Comune ed Enti, non si comprende perché si introduca l'obbligo per l'impresa di comunicazione di fine lavori direttamente agli enti (INPS, INAIL, Cassa Edile), inutile ulteriore adempimento vessatorio. La stessa esigenza di controllo si potrebbe risolvere con una semplice condivisione di informazione tra Enti pubblici, senza gravare sulle imprese.

In occasione degli interventi edilizi viene in genere richiesto di certificare la conformità urbanistico-edilizia, tali accertamenti possono comportare un lavoro complesso di consultazione degli atti presenti negli archivi comunali, di comparazione di una molteplicità di elaborati, inoltre molto spesso emergono modeste difformità eseguite dal costruttore (classiche finestre spostate, ecc) che non rendono possibile certificare la rispondenza ai titoli abilitativi. Potremmo estendere in ambito regionale quanto già vigente in alcuni Comuni dove la certificazione di legittimità non è richiesta per interventi che non modificano la sagoma, non incrementano, riutilizzano o ridistribuiscono superfici, non modificano il numero delle unità immobiliari.

3.7 Certificato di agibilità (Art. 132)

Al comma 2 viene inserito il punto d) che richiede di ricertificare l'abitabilità *“per ogni altro intervento che possa influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari”*. Questa formulazione risulta ambigua, perché ad esempio un intervento di coibentazione incide sulle condizioni di risparmio energetico, ma sarebbe veramente esagerato dover certificare ogni volta nuovamente l'abitabilità.

Si introduce esplicitamente l'obbligo di verifica della legittimità dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, sia nei procedimenti di Permesso di Costruire che SCIA. Si propone di prevedere che la verifica non sia richiesta per interventi che non modificano la sagoma, non incrementano, riutilizzano o ridistribuiscono superfici, non modificano il numero delle unità immobiliari.

3.8 Varianti in corso d'opera (Art. 191)

Si propone che le varianti finali siano possibili anche per gli interventi di restauro o risanamento conservativo, fatta eccezione per gli immobili notificati e per quelli dove occorre preventivo atto di assenso comunale. E' evidente che gli interventi fattibili con sola SCIA senza altre preventive approvazioni, rimangono nella piena competenza del progettista che quindi può assumersi anche di certificare varianti in corso d'opera.

4. SICUREZZA SISMICA E V.A.S.

4.1 La sicurezza sismica

La presente proposta di legge, pur contenendo importanti riferimenti alle norme di carattere sismico, valorizzando i temi della sicurezza ha il compito di mantenere l'attenzione alta su un tema di grande importanza, ma deve assumere anche un compito di guida verso un approccio innovativo e concreto.

Ancora una volta non deve solo rivolgersi alle nuove costruzioni, oltretutto in un principio di limitarne al massimo lo sviluppo, ma deve considerare il patrimonio esistente individuando politiche di riqualificazione sismica, con possibili premialità per chi vuole intervenire sul patrimonio esistente, non solo limitando gli interventi per non doversi adeguare, ma con progetti di adeguamento o con la sostituzione edilizia.

A tal fine gli strumenti di pianificazione urbanistica (cfr art. 96) possono contenere anche una fotografia dello stato di fatto, che contenga informazioni significative in fatto di rischio idrogeologico e sismico, come il riferimento a dati derivanti dalle possibili certificazioni sismiche degli edifici, e che individui zone in cui sia da prediligere interventi di riqualificazione anche locale degli edifici.

In termini generali, inoltre, come approccio sistemico non deve comunque trattare elementi trattati da norme nazionali o specifiche (vedi sovrapposizione con NTC 2008), ma semmai solo farne riferimento, evitando soprattutto di riportare elementi che risultano addirittura in contrasto con norme nazionali. Si ritiene superfluo e controproducente l'inserimento di nozioni tecniche riprese dalla normativa nazionale rilevando invece la necessità di far solo un doveroso richiamo alle stesse normative nazionali evitando anche in tal modo che al loro variare si debba modificare l'articolato della LR.

Nell'ottica della semplificazione risulta un inutile appesantimento non inserire tra le opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità elementi di nessuna importanza (quali recinzioni a maglia sciolta, elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità a passi carrabili, installazioni impiantistiche di piccole dimensioni, condizionatori e unità esterne di impianti di climatizzazione, parabole satellitari, elementi segnaletici e pubblicitari ecc.). Pertanto risulta necessario estendere anche ai punti 6-7-8 dell'elenco di cui all'art.123 l'esclusione. Si sottolinea la necessità nel caso delle sopraelevazioni che debba essere certificata preventivamente all'intervento l'idoneità della struttura a supportare le nuove azioni indotte dalla sopraelevazione garantendone la fattibilità strutturale dell'intervento ma con solo riferimento configurazione definitiva. Si rileva sempre nell'ottica della semplificazione delle procedure che nelle zone a bassa sismicità, non sussistendo l'obbligo dell'autorizzazione preventiva da parte della struttura regionale competente, si possano prevedere per modifiche ed integrazioni al progetto originario di importanza tale da non modificarne la sostanza, il deposito del relativo progetto contestualmente alla Relazione di Ultimazione Lavori. La dichiarazione relativa al rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici della pianificazione territoriale ed urbanistica con riferimento alla fattibilità degli interventi a seguito delle

indagini geologico-tecniche non dovrebbe essere redatta dal Progettista strutturale bensì dal Geologo e dovrebbe essere contenuta non nel modello di deposito all'Ufficio del Genio Civile ma bensì nella allegata scheda di sintesi geologica unitamente ai dati del Geologo che si auspica vengano eliminati dal modello di deposito Genio Civile in quanto non previsto dal DPR 380/2001 né da altre norme. Il Direttore dei lavori si ritiene che debba provvedere a redigere la relazione sulle strutture ultimate ed a rilasciare il relativo certificato di rispondenza in base ai quali il collaudatore provvede a redigere il certificato di collaudo. Tali atti attestano la conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni antisismiche, ed alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica di cui alla parte II, capo II, del d.p.r.380/2001. A seguito della dichiarata incostituzionalità degli artt. 118 e 118 bis e dell'entrata in vigore delle NTC 2008 e della loro sostanziale modifica di impostazione rispetto alle norme previgenti si rileva l'estrema difficoltà, se non quasi totale impossibilità, di poter redigere un certificato di idoneità statica e sismica e si evidenzia quanto segue. Risultano quasi mai sanabili le opere realizzate prima della dichiarazione di similitudine del comune (dove appunto non esisteva norma di riferimento al momento della realizzazione e dunque non esiste la prima norma della doppia conformità) in quanto le norme sismiche attuali introdotte dopo il 2008 prevedono tipologie di interventi che mai venivano attuate in zona non sismica. Si ritiene opportuno per risolvere il problema che blocca le sanatorie che ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 189, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmetta al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera realizzata alla normativa vigente sia al momento della loro realizzazione che della presentazione della domanda con riferimento ai soli carichi statici. Per le opere realizzate nei comuni successivamente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica e sismica, rilasciato dal professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera realizzata alla normativa vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della richiesta di sanatoria. Nel caso di non idoneità della struttura il professionista comunica l'esito negativo della verifica e l'Amministrazione subordina il rilascio della sanatoria alla esecuzione di opere finalizzate a garantire la doppia conformità richiesta ed al relativo deposito del progetto, della Relazione di ultimazione lavori o del certificato di collaudo se richiesto.

4.2 Valutazione Ambientale Strategica

La legge regionale e quella nazionale di occupano degli impatti ambientali degli strumenti di modifica del territorio. In particolare (cfr art 14): *"Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di*

incidenza) e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Anche procedimenti semplici come le varianti semplificate così come definite dal PdL, *"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportano variante al piano strutturale ed al suo dimensionamento....."*

.....Fermo restando il procedimento di VAS di cui alla l.r.10/2010, il comune adotta la variante semplificata al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla provincia...." vengono sottoposte a VAS o a procedure di valutazione di assoggettabilità, che spesso si rivelano lunghe e estremamente burocratiche.

La Regione dovrebbe adottare linee guida che individuino, nel rispetto delle norme ambientali, le tipologie di intervento che possono essere considerate poco significative ai fini ambientali, e modalità di screening semplificato per interventi di modesta entità, che comprendano almeno le varianti semplificate di modesto impatto, nell'ottica di garantire l'efficacia dello strumento urbanistico. Sarebbe inoltre opportuno che la Regione emanasse in breve tempo il regolamento e le linee guida di supporto tecnico previste esplicitamente all'art.38 della legge regionale 12 febbraio 2010, n.10, che dovrebbero contribuire, secondo quanto enunciato dalla legge stessa, a meglio definire la procedura e le semplificazioni necessarie ad un completo ed efficace processo di VAS. In particolare il regolamento e le linee guida dovrebbero servire:

a far valere il principio dell'integrazione sistematica della valutazione ambientale negli atti di governo del territorio (cfr premessa)

a individuare i criteri per la valutazione della non duplicazione delle valutazioni (cfr art.8 e art.38)

a stabilire le modalità secondo cui l'autorità competente può collaborare alla formazione e alla valutazione del piano o programma (cfr art.13) e alla semplificazione procedurale per il coordinamento dei pareri di volta in volta necessari (art.23) sulle questioni ambientali individuate preliminarmente come rilevanti.

a stabilire le modalità di accesso al fondo finanziario per il sostegno dei comuni al di sotto di cinquemila abitanti ovvero, nelle zone montane, al di sotto di tremila abitanti, che eroga contributi per agevolare l'esercizio delle funzioni di autorità competente per la VAS e il reperimento della professionalità tecnica necessaria per l'effettuazione degli eventuali approfondimenti propedeutici alla valutazione d'incidenza (art.75).

Federazione Regionale Toscana dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Arezzo
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Firenze
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Grosseto
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Livorno
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Massa
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Pisa
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Pistoia
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Prato
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Siena

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Firenze
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Massa
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Pisa
Federazione degli Ordini degli Architetti della Toscana
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Arezzo
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Grosseto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Livorno
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Lucca
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Pistoia
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Prato
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Siena

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Arezzo
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Firenze
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Grosseto
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Livorno
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Lucca
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Massa
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Pisa
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Pistoia
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Prato
Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Siena
Comitato Regionale Toscano Geometri

Federazione degli Ordini degli Ingegneri della Toscana

Ordine degli Ingegneri di Arezzo Ordine degli Ingegneri di Firenze

Ordine degli Ingegneri di Grosseto

Ordine degli Ingegneri di Livorno

Ordine degli Ingegneri di Lucca

Ordine degli Ingegneri di Massa

Ordine degli Ingegneri di Pisa

Ordine degli Ingegneri di Pistoia

Ordine degli Ingegneri di Prato

Ordine degli Ingegneri di Siena

Coordinamento Regionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati per la Toscana

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Arezzo

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Firenze

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Grosseto

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Livorno

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Lucca

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Massa

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Pisa

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Pistoia

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Prato

Collegio provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Siena

Federazione Intercollegiale Regionale Toscana dei Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Arezzo

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Firenze

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Grosseto

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Livorno

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Lucca

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Massa

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Pisa

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Pistoia

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Prato

Collegi dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Siena