

Nota dell'INU Lombardia sul progetto di legge regionale: "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia"

La sezione lombarda dell'Istituto Nazionale di Urbanistica,

- richiamati i comunicati stampa dell'Istituto sulle prime ipotesi di interventi legislativi per contrastare la crisi economica con misure urgenti per l'edilizia, che sono stati a suo tempo diffusi a livello nazionale e regionale;
- preso atto dell'accordo successivamente raggiunto il 1 aprile 2009 in sede di Conferenza Unificata Stato Regioni ed avente ad oggetto misure legislative volte a favorire il rilancio dell'economia, a rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie e ad introdurre semplificazioni procedurali dell'attività edilizia
- esaminato il progetto di legge che recentemente è stato approvato, in forza di detto accordo, dalla Giunta della Regione Lombardia con deliberazione n. 9544 del 3.6.09

RILEVA

quanto segue.

Come si è già avuto modo di osservare, occorre in primo luogo considerare che, in materia di semplificazione amministrativa, di ampliamenti degli edifici in deroga agli indici di piano etc. e di incrementi dei volumi edificatori previsti dai piani regolatori, la Regione Lombardia ha già concesso molto con varie disposizioni legislative. E' anche da considerare che varie Amministrazioni Comunali con i loro strumenti urbanistici hanno già di fatto

anticipato la previsione della possibilità per gli interessati di ottenere alcuni degli aumenti volumetrici previsti dal progetto di legge.

Pertanto si ritiene che la legge in oggetto debba assumere rispetto a quanto già concesso dalla Regione e dai Comuni mere finalità integrative; ciò per non eccedere i limiti e gli scopi delle iniziative convenute in sede di Conferenza Stato-Regioni e per evitare le implicazioni negative che altrimenti si potrebbero determinare per quanto riguarda le dotazioni di servizi pubblici e la qualità del paesaggio costruito.

In particolare l'INU Lombardia:

1. ritiene che sia da evitare, inserendo all'uopo nel progetto di legge chiare disposizioni, la sovrapposizione di aumenti ed incentivi a quelli già previsti da varie disposizioni legislative regionali (e in molti casi già dagli interessati ottenuti) e, in particolare, dalle norme regionali relative al recupero dei sottotetti ed a quelli già previsti con norme dei piani regolatori comunali o che si sono già configurati in forza della concessione da parte dei Comuni di aumenti di edificabilità in applicazione delle disposizioni relative agli incentivi volumetrici di cui all'art. 11 della L.r. n. 12/2005;
2. ritiene che, anche perchè l'accordo Stato-Regione suddetto è stato raggiunto con la finalità, oltre che di contribuire al rilancio dell'economia, "di rispondere anche ai bisogni abitativi delle famiglie" - siano da escludere dal campo di applicazione della legge, gli edifici non destinati alla residenza o, in prevalenza, alla stessa;
3. esprimendo apprezzamento per la flessibilità accordata ai programmi di edilizia residenziale pubblica, osserva che l'incremento del 40% può, per le differenze tipologiche dei singoli quartieri, risultare eccessivo e va inteso come un massimo da raggiungere o meno, a seconda dei casi, in forza delle risultanze di valutazioni relative al programma o progetto riguardante l'intero quartiere.

4. perplessità manifesta con riferimento alla disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 3 del progetto di legge approvato dalla Giunta Regionale in forza della quale
5. risulterebbe ammessa nei centri storici e nei nuclei di interesse storico ed ambientale la sostituzione con ampliamento di “singoli edifici residenziali non coerenti con le caratteristiche storiche architettoniche paesaggistiche e ambientali”. Evidenti sono i dubbi interpretativi cui una tale disposizione darebbe luogo. Basti considerare l'opinabilità delle valutazioni relative alla indicata “non coerenza” assunta come presupposto del riconoscimento dell'ammissibilità della sostituzione nonché i pericoli che, in relazione ad incrementi del 30 – 35%, consentiti nei casi delle sostituzioni delle quali trattasi, sono da paventare da un angolo di visuale attento alla morfologia dei centri storici e dei nuclei in considerazione ed alle esigenze di tutela delle loro caratteristiche e dei loro valori.
6. ritiene sia da riscontrare l'esigenza di una revisione delle disposizioni dell'art. 5 relative agli immobili facenti parte dei “beni culturali ed ambientali” di cui al D.Lgs. n. 42/04 e successive modifiche in base alle quali risulterebbero esclusi dal campo di applicazione della legge solo “edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico architettonico e paesaggistico e specificatamente vincolati in relazione a tali caratteri”.

Si possono comprendere le ragioni per le quali si prospetta l'applicazione delle disposizioni delle quali trattasi anche nelle parti dei parchi regionali sottoposte dai PTCP degli stessi all'esclusiva disciplina comunale (zona IC). Non condivisibile appare invece la previsione, da un lato, della possibilità di applicare nelle altre parti dei parchi (vedi comma 1 dell'articolo) le norme sugli incrementi volumetrici, sia pure con l'abbattimento di un terzo, e, dall'altro, dell'esclusione dal campo di applicazione della legge (vedi comma

3 lettera b) solo degli immobili oggetto di un vincolo specifico e non anche di quelli altrimenti assoggettati a vincolo paesaggistico.

L'esclusione dovrebbe, a nostro avviso, risultare relativa a tutti gli immobili e gli ambiti vincolati di cui al Codice Urbani, eccezion fatta solo per le suddette zone IC dei parchi.

7. per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ritiene che, nel rispetto del principio di sussidiarietà verticale di cui all'art. 118 della Costituzione, debba essere rimessa ai Comuni ogni decisione circa la riduzione di cui all'art. 5, comma 4, del progetto e che, quindi, sia da eliminare la previsione che dispone la riduzione del 50% nel caso in cui i Comuni stessi non dispongano diversamente con apposite delibere entro il 15 settembre 2009.
8. ritiene infine, che pienamente condivisibile sia da considerare la norma che attribuisce ai Comuni la facoltà di escludere parti del loro territorio dal campo di applicazione della legge (art 5, comma 6), in relazione a "speciali peculiarità storiche ambientali ed urbanistiche delle medesime", nonché di dettare disposizioni tese a garantire il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde, e rileva, però , che troppo breve risulta il termine, definito perentorio, fissato per l'esercizio della facoltà stessa. La previsione di un più congruo termine si ritiene non possa non essere suggerita anche dalla necessaria considerazione del principio di sussidiarietà verticale sopra richiamato.