

Il Piano-Casa Regionale

Cenni sulla disciplina piemontese per il rilancio economico dell'edilizia, in attesa del piano nazionale

Mentre si attende il varo di un "piano-casa" preannunciato dal Governo, è entrata in vigore da qualche mese la legge regionale piemontese n. 20 del 2009 che contiene la disciplina approvata in attuazione della intesa Stato-Regioni-Enti Locali dell'1 aprile 2009 per il rilancio dell'economia legata al settore della edilizia, che versa in uno stato di particolare crisi.

Le nuove norme consentono interventi edilizi di *ampliamento* di edifici a destinazione residenziale o abitativa per gli addetti all'agricoltura, costruiti o approvati nel progetto oppure condonati alla data del 31 luglio 2009, anche in deroga ai limiti *quantitativi* stabiliti da piani regolatori e regolamenti edilizi comunali, ma con una serie di limitazioni.

Sono ampliabili soltanto le unità mono e bi-familiari, la volumetria totale dell'intero edificio non può superare 1200 metri cubi, non possono crearsi unità immobiliari autonome, il progettista deve attestare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori che il nuovo prodotto edilizio rispetta la soglia minima di *rendimento energetico* stabilito dalla normativa tecnica in materia oppure che l'intero fabbricato veda ridotto – a seguito dell'intervento – di almeno il 40 per cento il *fabbisogno di energia primaria*.

L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche estetiche dell'edificio preesistente e non può essere superiore al 20 per cento della volumetria preesistente, con un massimo di 200 metri cubi; percentuale utilizzabile anche in aggiunta al 20 per cento di incremento per motivi igienico-funzionali eventualmente già previsto (per una sola volta) dai singoli piani regolatori.

La destinazione d'uso non può comunque cambiare in deroga agli strumenti urbanistici locali.

Non è permesso l'ampliamento nelle zone A di *vecchio nucleo*, mentre è soggetto alle normali autorizzazioni delle autorità di vigilanza nelle zone sottoposte a vincoli paesaggistici o ambientali.

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti di un quinto per gli interventi diretti a superare le cosiddette *barriere architettoniche*.

Negli edifici residenziali ultimati entro il 31 dicembre 2008 è consentita (salvo che nelle zone agricole e nelle aree

esondabili) la trasformazione in residenza del *piano pilotis* anche in deroga a piani regolatori e regolamenti edilizi comunali, purché nel rispetto dei requisiti energetici sopra indicati.

Per i fabbricati a destinazione artigianale, industriale e ricettiva sono consentiti la *soppalcatura* fino al 30 per cento della *superficie utile lorda* esistente oppure l'ampliamento fino al 20 per cento della *superficie utile lorda* esistente, con un massimo di 200 metri quadrati; il tutto anche in deroga ai limiti quantitativi di piani regolatori e regolamenti edilizi comunali.

Sono infine previsti interventi di urbanistica "*contrattata*" di due tipi.

Il Comune può individuare, con deliberazione consiliare, anche su richiesta dei privati interessati, edifici autorizzati o condonati da riqualificare mediante demolizione e successiva ricostruzione, purché abbiano destinazione residenziale per almeno il 75 per cento del volume: in tal caso, è autorizzabile un premio di cubatura del 25 per cento oppure del 35 per cento a seconda della scala di risparmio energetico raggiunta con la tecnica edilizia prescelta, fermi gli ulteriori limiti richiamati in precedenza.

Sotto diverso aspetto, i Comuni possono individuare ambiti territoriali, anche interni ai *vecchi nuclei* ed anche comprensivi di fabbricati a destinazione produttiva, su cui promuovere "*programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica di concerto con gli operatori privati*", con premialità di cubatura fino al 35 per cento della volumetria preesistente e con la possibilità di ricostruire la stessa volumetria in posizioni diverse, sempre che si osservino gli obiettivi di risparmio energetico più volte richiamati.

Tutti gli interventi così previsti devono essere almeno progettati mediante formale deposito degli elaborati entro il 31 dicembre 2011.

Non è possibile cumulare questi benefici con quelli già previsti dalla legge regionale n. 21 del 1998 ("*recupero a fini abitativi dei sottotetti*"), che può comunque applicarsi per i fabbricati esistenti al 31 dicembre 2008, né con quelli regolati dalla legge regionale n. 9 del 2003 ("*recupero funzionale dei rustici*").

La legge in esame precisa anche – tra l'altro – che la *commissione edilizia comunale* è facoltativa e che i Comuni sono tenuti ad eseguire controlli a campione su almeno il 20 per cento degli interventi eseguiti in forza di *denuncia di inizio attività edificatoria (d.i.a.)* entro sei mesi dalla fine dei lavori.

I singoli comuni potevano escludere l'applicazione della nuova legge per tutto o parte del territorio con una espressa deliberazione consiliare da adottare entro il 29

settembre 2009: il Comune di La Cassa non ha introdotto alcuna limitazione di questo tipo.

Come si vede, l'impatto pratico delle nuove norme, così come volute dal legislatore regionale, è destinato ad essere inevitabilmente modesto per la importanza dei limiti, dei vincoli e delle condizioni descritte, che, insieme con i costi degli interventi specificamente orientati ai severi obiettivi di risparmio energetico fissati, rendono verosimilmente antieconomica qualsiasi attività di questo tipo.

Le maggiori aspettative sono invece rivolte al piano-casa di prossima introduzione a livello statale, che dovrebbe consentire interventi di ampliamento, in deroga ai limiti

degli strumenti urbanistici locali, contenuti ma concretamente realizzabili, mediante un semplice procedimento incentrato su una *denuncia* preventiva corredata di idoneo progetto e di attestazione di conformità alle norme fondamentali di statica, igiene e sicurezza sottoscritto da professionista abilitato.

Carlo Rolle

Capogruppo e Consigliere Delegato all'Urbanistica

COMUNITA' MONTANA
VALLI DI LANZO



Nello scorso numero ho fatto cenno all'imminente avvio della nuova Comunità Montana Valli di Lanzo Ceronda e Casternone nata dalla fusione delle due Comunità Montane presenti sul territorio: la Valli di Lanzo e la Val Ceronda e Casternone, di cui faceva parte il nostro Comune.

E così è stato: il 14 gennaio scorso si è svolto a Ceres, presso la sede della Ex Comunità montana Val di Lanzo al Fè, il primo consiglio del nuovo ente nato appunto dalla fusione dei due enti. Si è trattato di un consiglio "istituzionale" con la convalida dei consiglieri eletti e la presentazione – lettura del Programma Amministrativo da parte del Presidente neo eletto Celestina Olivetti.

E' poi stata ufficializzata la composizione della giunta della comunità composta da Filippini Guglielmo di Fiano, nominato vicepresidente, Airola Francesco di Germagnano, Ferrogliola Nicola di Monastero di Lanzo e Marietta Daniele di Cafasse.

E' stata inoltre nominata la Commissione Consigliere che dovrà elaborare una proposta di Statuto di cui l'Ente dovrà dotarsi per legge entro 120 giorni dal suo insediamento e prima dell'avvio di ogni attività. La votazione seguita per la scelta dei componenti è stata la seguente:

Presidente della Commissione e membro di diritto: Celestina Olivetti.

Componenti nominati dalla maggioranza: Amateis Claudio di La Cassa, Dalmasso Tatiana di Traves e Cat Genova Germana di Corio.

Componenti nominati dalla minoranza: Castagneri Gianni di Balme e Onadi GianMaria di Valdellatorre.

Notizie dalla Comunità Montana

Verso il nuovo Statuto dell'Ente

In ultimo è stato approvato il Bilancio della C.M. che è stato giustamente definito come Bilancio Tecnico in quanto semplice trasposizione dei dati contenuti nei due bilanci delle precedenti C.M. divise. L'impegno del Presidente e della Giunta è stato evidentemente quello di entrare quanto prima nel merito e di rendicontare al consiglio sul conto economico del nuovo Ente.

Due parole voglio infine spenderle sulla Commissione Consiliare per lo Statuto di cui faccio parte: la Commissione è partita "a testa bassa", in modo assolutamente costruttivo e di estrema collaborazione tra i componenti, sia di maggioranza che di minoranza, per giungere al miglior testo possibile ed in tempi ristretti.

Ebbene a distanza di soli due mesi il testo predisposto è stato inviato a due gruppi consiliari affinché verificano la proposta elaborata. Personalmente ritengo di avere fatto una importante esperienza e per questo ringrazio il consiglio della comunità per avermi dato questa opportunità designandomi tra i componenti e poi la Presidente ed i singoli componenti la Commissione per l'ottimo rapporto instaurato durante gli incontri che hanno infatti permesso di predisporre il documenti in tempi assai ristretti.

Spetta ora al Consiglio della Comunità Montana dare "l'ultima parola" con l'approvazione definitiva del testo.

Claudio Amateis

Consigliere della Comunità Montana
Valli di Lanzo Ceronda e Casternone