

INTEGRAZIONE OSSERVAZIONE PROGETTO DI LEGGE N. 0392

di iniziativa del Presidente della Giunta regionale

—————
**“Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio
edilizio ed urbanistico della Lombardia”.**
—————

PRESENTATO IL 04/06/2009

Note riassuntive

1.- Ribaditi tutti i commenti critici già esposti, si può aggiungere che il contenuto più grave e negativo della proposta di legge - in senso politico - è quello della negazione delle autonomie comunali.

Le disposizioni del piano-casa si impongono ai Comuni ai quali rimarranno solo limitati poteri di condizionare (ma non di negare) interventi singoli se non assumeranno una delibera consiliare entro il termine perentorio del 15 Settembre 2009 (!) con la quale possono escludere motivatamente dal piano-casa “limitate parti” del territorio comunale.

Il termine è addirittura ridicolo se si pensa che la legge non è stata ancora approvata; entro al 15 Settembre prossimo i comuni che hanno tenuto le elezioni nel giugno scorso rischiamo di non avere costituito nemmeno la Giunta Comunale.

Tuttavia la scelta inaccettabile permane anche se il termine venisse spostato di 2/3 mesi, in quanto la legge nega il potere primario dei Comuni di regolare il proprio territorio, ed anche solo per questo motivo solleva dubbi di legittimità costituzionale.

Al di là degli aspetti giuridici, si tratta di una grave contraddittorietà con l'orientamento autonomistico di una delle forze che compongono il governo della Regione Lombardia, che non si sa come giustificare.

L'impostazione della legge va dunque rovesciata : la legge si limita ad enunciare le condizioni ed i limiti ai quali - nei 18 mesi successivi - si possono presentare istanze di permessi di costruire o DIA in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, lasciando ad ogni singolo Comune di decidere se e su quali parti del territorio comunale la legge possa essere applicata.

2.- Si sottolinea che - in ogni caso - questo periodo transitorio rimanderà ai 18 mesi i nuovi strumenti urbanistici (PGT) che la maggior parte dei Comuni non ha ancora approvato; per cui si dovranno stabilire garanzie precise per evitare qualsiasi proroga ad un regime che nega ogni principio elementare di programmazione urbanistica.

3.- Sotto un profilo ambientale, la legge dovrà essere esclusa integralmente :

a) per i centri storici e per le zone urbane consolidate prima del 1945;

b) per le aree riconosciute di pregio paesaggistico, anche al di là delle zone vincolate;

c) nell'ambito dei parchi regionali.

In ultima analisi, l'ambito della applicazione dovrebbe coincidere con le aree urbane degradate e con le aree industriali dismesse.

4.- Si consideri infine che, in Lombardia, il consumo di territorio ha già raggiunto da tempo un pericoloso livello di guardia; e che - se si sommano gli ulteriori consumi per opere (anche pubbliche, come le autostrade) già programmate - si rischia di consegnare ai nostri figli una regione forse ricca per una parte degli abitanti, ma inabitabile per tutti.

Sarebbe dunque auspicabile una dichiarazione generale nel testo di legge che escluda obbligatoriamente dal piano-casa ogni ulteriore consumo di territorio.

TESTO PDL	OSSERVAZIONI DEPOSITATE IL 17 GIUGNO 2009	EMENDAMENTI
Art. 1		
(Finalità generali)		
1. La presente legge, anche in attuazione dell'intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009, promuove un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso nel rispetto dei suoi caratteri identitari e contestualmente	Osserviamo che la “valorizzazione” e “qualificazione” del patrimonio edilizio esistente hanno perso per via anche quelle finalità di miglioramento complessivo che - per quanto generiche e inadeguate - secondo l'accordo Stato-Regione-Enti Locali giustificavano gli interventi di deroga a qualsiasi regola urbanistica. Tali giustificazioni erano il miglioramento della	

contribuendo al rilancio del comparto economico interessato.	“qualità architettonica” e di quella energetica, la riqualificazione di aree urbane degradate, oltre alla promessa di risorse straordinarie per l’edilizia residenziale pubblica al fine di <i>“soddisfare il fabbisogno delle famiglie o particolari categorie, che si trovano nella condizione di più alto disagio sociale e che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della abitazione”</i> .	
Art. 2		
(Utilizzo del patrimonio edilizio esistente)		
1. E’ consentito il recupero di parti inutilizzate di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all’agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:	Non si comprendono le ragioni per cui debba essere permesso in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti il recupero di parti inutilizzate di edifici, poiché ciò rischia di sfociare in un nuovo condono edilizio mascherato. Si propone l'abolizione dell'intero articolo. Vedere osservazioni art. 2 comma 2.	
a) la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;	Quali sono le “parti inutilizzate” di un edificio che non abbia destinazione agricola o produttiva? Spazi non affittati, e quindi inutilizzati solo in via temporanea? Alberghi chiusi ? Edifici terziari senza mercato? Non si riesce a capire.	

	<p>L'utilizzo dei seminterrati potrebbe essere opportuno, a patto che gli spazi posseggano le condizioni regolamentari di abitabilità.</p> <p>Nelle aree destinate all'agricoltura, il recupero di parti inutilizzate (ossia di tutte quelle già adibite ad usi connessi al lavoro agricolo) per destinazioni residenziali o ricettive (ma non alberghiere?) avrà come conseguenza la perdita di un immenso patrimonio storico lombardo, ossia quello costituito dalle grandi cascine.</p>	
b) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza e alle attività economiche, purché a queste strutturalmente collegate, nonché per attività professionali.	Questo è auspicabile a patto che gli spazi possiedano caratteristiche tecnico-architettoniche che ne permettano una salubre abitabilità.	c) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni (ELIMINARE accessorie) a residenza e alle attività economiche (ELIMINARE “purché a queste strutturalmente collegate,”), nonché per attività professionali. Aggiungere: I SEMINTERRATI DEVONO PRESENTARE CARATTERISTICHE TECNICHE DEFINITE DALLA LEGGE CHE NE CONSENTANO L'ABITABILITÀ/AGIBILITÀ'.
2. Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero di parti inutilizzate di edifici, assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a favore del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.	Si crede infatti opportuno porre un'attenzione su questo aspetto al fine di tutelare le aree agricole e le loro peculiarità storiche, architettoniche che anche se non sotto diretta tutela del Codice “Urbani” sono beni interessanti per la storia lombarda che non devono rischiare di andare persi, distrutti; oltre a ciò si vuole scongiurare la sottrazione di suolo all'agricoltura	2. Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero di parti inutilizzate di edifici, assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a favore del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi. Aggiungere: GLI EDIFICI DEVONO ESSERE

		GIA' serviti DIRETTAMENTE da INFRASTRUTTURE STRADALI, POICHE' NON E' CONSENTITA LA COSTRUZIONE DI NUOVE STRADE DI COLLEGAMENTO.
3. Gli interventi edilizi consentiti in base al presente articolo non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articoli 9 e 25 della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).	Il contenuto dell'articolo propone nuovo consumo di suolo anche in terreni agricoli, in cambio di diminuzione di CO2. Crediamo che il criterio non permetta senz'altro di raggiungere gli obiettivi del Protocollo di Kyoto verso cui il Governo Italiano si è impegnato, ma che conduca invece a nuova ulteriore produzione della stessa in forma diversa. Infatti, così come dimostrato dalle pubblicazioni dell'IPCC, proprio il consumo di suolo è la causa primaria di produzione di Co2. Si propone l'abolizione dell'articolo.	In subordine aggiungere: e successive modifiche e integrazioni migliorative delle prestazioni energetiche. Escludere la possibilità di nuovo consumo di suolo
4. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), ovvero di permesso di costruire ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 della medesima legge regionale, rispettivamente da presentare o richiedere entro diciotto mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6.		
(Facoltà di ampliamento e sostituzione degli		

edifici esistenti)		
1. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:	L'ampliamento di edifici abitativi di qualsiasi origine storica implica come già detto nuovo consumo di suolo, oltre che un peggioramento del tessuto urbano lasciato in mano alla speculazione edilizia priva di criteri progettuali soggetti al controllo dell'amministrazione pubblica. Ciò significa rendere le città meno sostenibili, meno vivibili e più brutte.	E' necessario aumentare le garanzie sul tessuto urbano esistente e sulle aree di valore paesaggistico, anche se non vincolate. Riscrivere l'art. come segue: 1. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione”(AGGIUNGERE), delle zone urbane consolidate prima del 1945 e delle aree riconosciute di pregio paesaggistico, anche al di là delle zone vincolate, è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi), l'ampliamento di edifici residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:
a) uni-bi familiari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;		Escludere dal provvedimento le villette a schiera
b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1000 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente.		
2. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del suo fabbisogno annuo di energia	Sempre consumo di suolo in cambio di CO2? E' anzi singolare che non si parli mai di edilizia convenzionata per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 del progetto di legge.	SOSTITUIRE il punto 2 come segue: 2. L'ampliamento (ELIMINARE “di cui al comma 1”) è consentito AGGIUNGERE “ in base a quanto previsto dalla L.R. 26/1995 e L.R.

<p>primaria per la climatizzazione invernale. Ai soli fini dell'applicazione del presente comma è consentita la deroga al rispetto dei requisiti di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve produrre al comune nel quale l'edificio è ubicato l'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.</p>	<p>Aver confinato le finalità sociali ad una eventuale futura individuazione di risorse per l'edilizia residenziale pubblica ha comunque il pregio di non confondere le idee: confermando che gli interventi di cui all'art. 2 e 3 risponderanno esclusivamente alle regole del mercato, basate di norma su caratteri speculativi, con prezzi elevati e liberi di vendita e locazione.</p> <p>Non risulta nemmeno che gli interventi dell'art. 3 siano limitati, o preferiti, nel caso in cui vengano disposti su <i>“aree urbane degradate”</i> da riqualificare. Di conseguenza le giustificazioni residuali del <i>“piano casa”</i> lombardo rimarrebbero unicamente il miglioramento della <i>“qualità architettonica e/o energetica”</i>.</p> <p>Su questi due argomenti, tuttavia, si può obiettare che esiste già ora, per tutte le nuove costruzioni, una rigida normativa per il contenimento di energia, a cui corrisponde un <i>“limitato”</i> premio volumetrico (L.R. 33/07). Cosa accade con il piano-casa? Si sommano i due incentivi? Inoltre è certo che ogni intervento di sopralzo (in questo caso assai più radicale dei sottotetti) è destinato ad alterare negativamente l'architettura originaria (ove esista); certo, non a migliorarla.</p>	<p>33/07” qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del suo fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Ai soli fini dell'applicazione del presente comma è consentita la deroga al rispetto dei requisiti di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i. migliorative delle prestazioni energetiche. A conclusione dell'intervento il proprietario deve produrre al comune nel quale l'edificio è ubicato l'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.</p>

3. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici residenziali esistenti mediante demolizione e ricostruzione degli stessi con un incremento fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto ai requisiti di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006.

Ci si chiede in base a quale criterio si demoliscano e sostituiscano edifici già esistenti, oltre alle ragioni che possano produrre un aumento di consumo di suolo fino al 30% in cambio di risparmio energetico.

ART. 3. e 5. - L'intervento su abitazioni monobifamiliari, del tutto svincolato da esigenze del nucleo familiare che vi risiede, cambierà totalmente l'aspetto e l'impatto urbanistico di interi quartieri, trasformando ville e villette in condomini.

Soprattutto fa paura l'effetto devastante che può conseguire agli interventi previsti dai commi 2, 3, 4 e 5, che ci auguriamo vengano drasticamente rivisti.

Anzitutto sorprende che gli interventi siano ammessi (senza limiti) anche entro i piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, ed egualmente nelle zone con vincolo paesaggistico o comunque di grande pregio ambientale: quali le sponde dei laghi lombardi già oggi a rischio per l'alta permissività di molte amministrazioni comunali.

Per quanto attiene ai parchi regionali, la disposizione del 1° comma dell'art. 5 è particolarmente inaccettabile. Si dice espressamente che la deroga alle previsioni del piano del parco deve garantire *"il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi"*: come se queste normative si potessero invece disattendere in tutti gli altri casi!

Inoltre deve essere rispettato *"il paesaggio"*; ma come può esserne assicurato il rispetto consentendo contemporaneamente la deroga al piano del parco, che ha la finalità di proteggerlo?

Nell'art. 3 (anche qui, in deroga ai principi dell'accordo Stato-Regioni) gli interventi sono ammessi anche nei centri storici per gli edifici residenziali *"non coerenti"* con le caratteristiche della zona.

Cosa significa? Si ricorda infatti, che nei centri storici, gli unici edifici *"non coerenti"* sono quelli di edilizia recente, che normalmente devono la loro incoerenza

Si ritiene comunque che nei centri urbani di antica formazione non sia auspicabile comunque l'aumento di volumetria del 30%, considerato soprattutto che l'applicazione della LR 26/1995 s.m.i. e LR 33/07 relativa agli interventi che consentono risparmio energetico, fornisce già un premio volumetrico variabile tra il 10 ed il 20% a seconda delle scelte progettuali.

Anche se ciò dovesse non implicare consumo di suolo ma solo aumento in altezza degli edifici, questo comporterebbe un deturpamento del tessuto urbano e degli aspetti estetici, delle visuali, dello "skyline" di un abitato che costituisce in sé la ricchezza stessa di quel centro abitato.

All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, **(AGGIUNGERE) delle zone urbane consolidate prima del 1945 e delle aree riconosciute di pregio paesaggistico, anche al di là delle zone vincolate** è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici residenziali esistenti mediante demolizione e ricostruzione degli stessi con un incremento fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto ai requisiti di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i. migliorative delle prestazioni energetiche

AGGIUNGERE: "Gli aumenti di volumetria devono rispondere ad un'elevata qualità compositiva-architettonica e non devono

Nell'art. 3 (anche qui, in deroga ai principi dell'accordo Stato-Regioni) gli interventi sono ammessi anche nei centri storici per gli edifici residenziali "*non coerenti*" con le caratteristiche della zona.

Cosa significa? Si ricorda infatti, che nei centri storici, gli unici edifici "*non coerenti*" sono quelli di edilizia recente, che normalmente devono la loro incoerenza alla circostanza di essere più alti, più densi o comunque sproporzionati rispetto al contesto e alla cortina di edifici antichi.

Vogliamo dunque premiarli perchè vengono sostituiti con edifici più alti e più densi, al di fuori di qualsiasi rapporto con l'area circostante?

Al 5° comma, l'aumento ulteriore di volumetria per gli interventi che assicurino un "*congruo equipaggiamento arboreo*" o "*giunte arboree perimetrali*" non necessita ulteriori commenti; così come al 6° comma, la previsione che gli interventi potranno superare sino al 50% l'indice di densità fondiaria e l'indice di copertura previsti dallo strumento urbanistico è destinato, come già si è fatto cenno, a rendere obsoleto ogni piano regolatore.

Comma 9 - Viene affermato il rispetto della sola normativa antisismica: ciò significa che tutte le altre normative tecniche che non vengono nominate (da quelle impiantistiche a quelle strutturali o a quelle stesse di contenimento energetico) possono essere disattese?

Da ultimo, si ribadisce che il progetto di legge viene imposto ai Comuni, ai quali sono delegati compiti secondari e di efficacia marginale.

Non esisterà alcuna possibilità a livello comunale, dopo il 15 Settembre prossimo (ossia praticamente subito, considerato il periodo estivo) di escludere gli

	<p>interventi su parti del territorio comunale - ad esempio per le aree di grande impatto paesaggistico - o comunque di limitarne la portata.</p> <p>E' possibile soltanto che il Comune, sulle istanze o DIA, entro trenta giorni, sottoponga l'intervento singolo a <i>"specifiche condizioni e modalità tecniche"</i>; infine l'art. 2 demanda ai Comuni di <i>"verificare l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche e servizi"</i>; e inoltre (sempre entro il 15 Settembre 2009) di dare prescrizioni per il <i>"reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e verde"</i>.</p> <p>Come si deve leggere questa disposizione? Nel senso che, se mancano le prescrizioni entro il termine brevissimo concesso, tutti gli interventi di ampliamento o di sostituzione di edifici sono esonerati dal prevedere, ad esempio, i posti auto di pertinenza obbligatori per legge?</p> <p>E poi, perchè il fabbisogno di aree pubbliche e servizi urbani indotto dalla legge è definito come meramente <i>"eventuale"</i>?</p> <p>Se si possono superare sino al 50% gli indici di densità edilizia , ciò significa che - necessariamente - il Comune dovrà aumentare gli standard per la stessa percentuale !</p>	
<p>4. All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita la sostituzione di singoli edifici residenziali esistenti non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al</p>		<p>Crediamo che in un paese come l'Italia, ricco di testimonianze architettoniche, storiche e artistiche non si possa permettere "la sostituzione di singoli edifici" definiti "non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei".</p> <p>Ciò implica certamente una mancanza di tutela del suddetto patrimonio e sottopone a grossi rischi lo</p>

comma 3, è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi infruttuosamente i quali si intende reso in senso negativo.

stesso, visti i criteri proposti che non sono propriamente tecnici, storico-artistici. Cosa definisce un edificio "non coerente"? Quale ruolo hanno in tale situazione le Sovrintendenze dei Beni Artistici e Architettonici?

Riteniamo inoltre che il parere richiesto debba necessariamente essere obbligatorio e vincolante sia nei suoi aspetti positivi e propositivi, sia in quelli negativi.

RISCRIVERE IL PUNTO 4 COME SEGUE:

4. All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita la sostituzione di singoli edifici residenziali esistenti **AGGIUNGERE al fine di snellire e rendere più efficace il lavoro delle commissioni regionali ex art 78 l.r.12/05, le stesse vengono integrate da organismi di supporto all'interno dei quali sono presenti anche membri delle associazioni ambientaliste riconosciute, così come previsto dallo stesso art.78 l.r. 12/05 e dall'art.137 del dlsg 42/04 AGGIUNGERE "considerati "non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei" da un'apposita commissione paesaggistica a cui partecipano anche membri delle associazioni ambientaliste riconosciute.** La sostituzione, come disciplinata al comma 3, **ma con l' esclusione totale della possibilità di incremento della volumetria esistente, e senza possibilità di cambi di destinazione d'uso,**

		<p>è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, AGGIUNGERE: è SEMPRE obbligatorio e vincolante ELIMINARE "se reso in senso negativo." Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi infruttuosamente i quali si intende reso in senso negativo.</p>
<p>5. E' ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, la sostituzione di edifici produttivi esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 settembre 2009.</p>		<p>Crediamo che l'aumento di volumetria e la sostituzione di edifici produttivi sia un argomento delicato che debba essere trattato diversamente in quanto rischioso al fine della non compromissione della qualità del territorio lombardo. ELIMINARE IL PUNTO 5</p>
<p>6. L'incremento consentito in base ai commi 3, 4 e 5 è elevato al 35 per cento nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale.</p>	<p>Cosa significa "congruo equipaggiamento arboreo"? Crediamo che tale definizione non rispetti nessun criterio scientifico e soprattutto minacci la tutela del territorio dal punto di vista ambientale. Non ci sono riferimenti alle modalità, alle specie che possono essere introdotte, né riferimenti alla biodiversità del territorio lombardo, la cui tutela risulta essere uno degli obiettivi primari dell'amministrazione regionale, come riportato nello Statuto.</p>	<p>Per tali ragioni chiediamo l'abrogazione del punto 6 del presente art.3.</p>

<p>7. Gli interventi ammessi in base ai commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente e comunque non possono determinare il superamento del 50 per cento dell'indice fondiario e dell'indice di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita. Agli incrementi volumetrici di cui ai commi da 1 a 6 si applica quanto previsto dall'articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica).</p>		Ridurre il 50% dell'indice fondiario
<p>8. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 della medesima legge regionale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 4 e di quelli da realizzarsi nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274, e delle successive disposizioni regionali attuative, che sono in ogni caso subordinati all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38</p>		

della l.r. 12/2005.		
9. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo le denunce di inizio attività o le richieste di permesso di costruire devono essere presentate entro diciotto mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6.		
10. Gli interventi di cui al presente articolo devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.		
Art. 4		
(Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica)		
1. In alternativa a quanto previsto dall'articolo 3, i proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, possono realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale	Nel piano casa lombardo, le finalità di ordine sociale sono confinate all'art. 4 del progetto di legge, e previste come <i>“riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica”</i> , nei quali tuttavia l'intervento diretto degli enti proprietari rimane comunque condizionato alla allocazione di risorse pubbliche straordinarie di cui non è traccia nel testo della Regione, mentre anche l'accordo Stato-Regioni dichiara che il sostegno potrà essere individuato <i>“compatibilmente con le condizioni di finanza pubblica”</i> , che notoriamente non nuotano nell'oro.	Certamente l'Amministrazione Regionale auspica ad una tutela del territorio e non alla creazione di nuove ferite dello stesso. Per tale ragione apprezziamo la scelta di poter recuperare delle volumetrie edilizie in seminterrato già esistenti per destinazioni accessorie alla residenza e alle attività economiche, già presenti nel fabbricato e, nel caso di esistenza di determinati favorevoli rapporti aero-illuminanti da definire con appositi criteri, anche direttamente alla residenza.

pubblica esistente nel quartiere.	Risulta però ammesso nei quartieri ERP anche l'intervento dei privati, mediante il convenzionamento di cui agli artt. 17 e 18 del DPT 6 Giugno 2002, N. 380, che ha notoriamente un limitato effetto calmieratore dei prezzi di vendita e delle locazioni, ma certamente non risponde al fabbisogno delle famiglie <i>“che si trovano nella condizione di più alto disagio sociale”</i> .	AGGIUNGERE AL PUNTO 1: Gli interventi devono garantire una qualità architettonica, tecnologica e compositiva che sia coerente con il uogo in cui s’inserisce l’intervento e permetta il miglioramento della qualità della vita nei suddetti immobili.
2. La realizzazione della nuova volumetria di cui al comma 1 è subordinata al conseguimento, nella nuova volumetria, dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, nonché alla contestuale esecuzione di interventi di recupero energetico ed ambientale nel quartiere.		
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati esclusivamente previa acquisizione del permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 della l.r. 12/2005, da richiedere entro ventiquattro mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6. Gli interventi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.		
4. Al fine di accelerare la conclusione degli		

<p>interventi regionali di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento ai procedimenti attribuiti alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (A.L.E.R.) ai sensi dell'articolo 5 bis della legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 (Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale - A.L.E.R.), con uno o più decreti del Presidente della Giunta regionale sono individuati gli interventi considerati prioritari per assicurare l'efficace utilizzo delle risorse impegnate e i provvedimenti necessari per la conclusione dell'intervento nonché il quadro finanziario dello stesso.</p>		
<p>5. Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del decreto o dei decreti di cui al comma 4, gli enti competenti avviano i procedimenti necessari alla conclusione degli interventi, salvi gli effetti dei provvedimenti giurisdizionali. Decorso infruttuosamente tale termine ovvero qualora venga riscontrato in seguito un ritardo di almeno trenta giorni nell'assunzione dei provvedimenti di cui al comma 4, previa assegnazione, da parte del dirigente competente, di un termine per l'espletamento delle attività necessarie, con decreto del Presidente della Giunta regionale è nominato un commissario <i>ad acta</i> che provvede in sostituzione degli organi competenti inadempienti. Per lo svolgimento dei propri</p>		

compiti, il commissario può avvalersi degli uffici delle amministrazioni interessate e del soggetto competente in via ordinaria per la realizzazione dell'intervento.		
6. Con deliberazione della Giunta regionale sono disciplinate le modalità attuative delle previsioni di cui ai commi 4 e 5 e la modalità di determinazione dei compensi dei commissari, comunque a carico dell'ente inadempiente, senza nuovi oneri per il bilancio regionale.		
7. Al fine di assicurare la coerenza con la programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica degli interventi di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a) del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relativi al sistema integrato di fondi immobiliari, la Regione promuove il coordinamento dei soggetti pubblici, privati e del terzo settore e sottoscrive gli accordi di programma di cui al comma 4 del medesimo articolo 11.		

Art. 5		
(Disposizioni generali per l'attuazione della legge)		
<p>1. Gli interventi edilizi di cui all'articolo 2, all'articolo 3 e all'articolo 4, commi da 1 a 3, possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, nonché in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente o adottato, e devono garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Per gli interventi realizzabili nei parchi regionali i limiti massimi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.</p>	<p>Si ricorda che le direttive europee, nonché la vigente normativa nazionale in tema di pianificazione territoriale delle aree protette prevede una prevalenza dei PTC dei parchi su tutti gli altri strumenti urbanistici. Per questa ragione si ritiene non legittima la deroga concessa sulle previsioni degli stessi al fine di edificare. La norma consente di fatto quella sanatoria paesaggistica postuma che il codice dei beni culturali e del paesaggio esclude.</p> <p>In ogni caso, poiché i PTC dei parchi hanno una specifica funzione paesistica e meglio dei meri strumenti urbanistici comunali presiedono ad un corretto governo dell'attività edificatoria nei parchi regionali, si ritiene che non possa essere dato alcuno spazio a tale previsione. Inoltre la previsione è in contrasto con l'intesa Stato Regioni del 31 marzo 2009 che espressamente oltretutto impone "coerenza con i principi della legislazione urbanistico ed edilizia e della pianificazione comunale" e che vieta tutti tali interventi nel caso di edifici abusivi o in aree di inedificabilità assoluta.</p>	<p>Riteniamo fondamentale la revisione dell'art. 5 poiché così formulato crea le possibilità di violare il territorio delle aree protette lombarde. Infatti solo alcune di esse nel loro PTC hanno definito l'area destinata a "Parco Naturale" e quindi sottoposta a tutela specifica; spesso queste aree non sono state definite da alcun PTC e quindi formalmente non esistono.</p> <p>Cosa potrebbe accadere in tali situazioni?</p> <p>Per altro, vista l'importanza delle aree protette e la prevalenza dei PTC dei parchi su tutti gli strumenti pianificatori, riteniamo auspicabile l'abrogazione del presente articolo.</p> <p>Ci si chiede inoltre quali possano essere le ragioni che sottopongano il territorio lombardo ad un possibile rischio di deturpamento delle aree protette, vista la sensibilità dell'amministrazione regionale verso la tutela del territorio.</p> <p>PROPONIAMO L'ABROGAZIONE DEL PUNTO 1</p>
<p>2. Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico il comune, acquisito il parere della commissione per il paesaggio, di cui all'articolo 81 della l.r. 12/2005, entro trenta giorni dal</p>	<p>Anche in questo caso, sostituire il termine "può" con "deve" per le stesse ragioni riportate nel seguente comma 6 del presente articolo.</p>	<p>La commissione può, con adeguate motivazioni, decidere anche l'inammissibilità totale dell'intervento per sostanziali diversità con il contesto</p>

ricevimento della denuncia di inizio attività o della richiesta di permesso di costruire, può stabilire specifiche condizioni e modalità tecniche di realizzazione dell'intervento edilizio, in relazione al rispetto delle caratteristiche edilizie proprie dell'ambiente urbano e naturale interessato e del paesaggio.		
3. Le disposizioni di cui agli articoli 2 e 3 non si applicano:	introdurre anche l'articolo 4	introdurre anche l'articolo 4
a) in aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica;		AGGIUNGERE: in applicazione di quanto previsto dal Dlgs 42/2004.
b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri;		AGGIUNGERE: in applicazione di quanto previsto dal Dlgs 42/2004.
c) con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.		
4. Le iniziative di cui all'articolo 2, all'articolo 3 e all'articolo 4, commi da 1 a 3, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di		

<p>pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario. Ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.</p>		
<p>5. In sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della presente legge.</p>	<p>Questo significa creare già in sede pianificatoria i presupposti per una deroga? Ci si domanda come in relazione ad un certo aumento di densità abitativa possa ritenersi possibilista l'esigenza di nuove aree pubbliche, visti gli ovvi legami tra le due.</p>	
<p>6. Entro il termine perentorio del 15 settembre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possono individuare limitate parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, ambientali ed urbanistiche delle medesime,</p>	<p>Il progetto di legge viene quindi imposto ai Comuni ai quali sono delegati compiti secondari e di efficacia marginale. Non esisterà alcuna possibilità a livello comunale dopo il 15 settembre prossimo (ossia praticamente subito) di escludere gli interventi su parchi del territorio comunale - ad esempio per le aree di grande impatto paesaggistico o comunque di limitarne la</p>	<p>Rovesciare il provvedimento. Esplicitando, in primo luogo, che i Comuni hanno la facoltà di scegliere se adottare il provvedimento sul loro territorio. E in secondo luogo, quei Comuni che scelgono di adottarlo lo possano farlo solo PREVIA dettagliata definizione delle aree di applicazione, ovvero segnalando le aree ove il provvedimento</p>

<p>nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.</p>	<p>portata. Ogni Comune dovrebbe essere obbligato ed avere allo stesso tempo la libertà di identificare aree, manufatti, monumenti naturali, artistici ed architettonici, in base alle peculiarità del suo territorio. Ciò implica una scelta e non una possibilità. Si chiede di sostituire per tanto il termine “possono” con “devono”.</p>	<p>non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, ambientali ed urbanistiche del tessuto urbano, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde</p>
<p>Art. 6</p>		
<p>(Disposizioni finali)</p>		
<p>1. Le disposizioni di cui all’articolo 2, all’articolo 3, all’articolo 4, commi da 1 a 3, e all’articolo 5, commi da 1 a 5, si applicano a decorrere dal 16 settembre 2009.</p>		