

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Spinea, 20 ottobre 2015

OGGETTO: PROPOSTE DI LEGGE “NO CONSUMO SUOLO” – PDL 14-40-44/2015 - OSSERVAZIONI

Sommario

1. Considerazioni preliminari di carattere generale sulle proposte di legge.
2. Osservazioni sul pdl n. 44 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa.
3. Osservazioni sul pdl n. 14 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa.
4. Osservazioni sul pdl n. 40 – Norme per il recupero di suolo all’uso agricolo e ambientale per lo sviluppo sostenibile del veneto”

1. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI DI CARATTERE GENERALE SULLE PROPOSTE DI LEGGE.

Si tratta di proposte di provvedimento assolutamente importanti e condivisibili nei contenuti e negli obiettivi. Sarebbe importante “misurare” e prevedere l’effetto cumulativo dei vari provvedimenti vigenti: legge sul commercio, piano casa, legge sullo sportello attività produttive, varianti verdi e, infine, la nuova proposta. Potrebbe essere interessante l’attuazione di un processo preliminare di Valutazione integrata territoriale (si vedano gli studi sull’argomento svolti dal Politecnico di Torino).

La metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit) è “strumento” tecnico istituzionale per il **monitoraggio ex ante delle dinamiche insediative**, inserito nei processi decisionali della programmazione e della pianificazione territoriale.

In tale prospettiva, la Vit non intende sostituirsi alle procedure valutative per legge obbligatorie (in particolare, la Valutazione d’Impatto Ambientale – VIA - e la Valutazione Ambientale Strategica - VAS), ma si pone invece quale **azione valutativa istituzionale di aiuto alla costruzione delle decisioni di pianificazione dei processi territoriali di trasformazione e sviluppo**. La Vit è pertanto un processo tecnico per supportare l’elaborazione degli scenari di piano, per favorire innovazione nelle pratiche di governo del territorio, con l’obiettivo di contribuire ad integrare le politiche di settore ai diversi livelli dell’azione amministrativa (Alexander, 2005; Archibugi, 2003; Brunetta, 2006 e 2012; Khakee, 1998; Guba e Lincoln, 1989).

In particolare, la metodologia di Vit (nata nell’ambito di applicazione della programmazione commerciale) propone il **confronto tra la pluralità dei potenziali fenomeni generati dalle decisioni che si vogliono assumere, i cui effetti ricadono su un insieme vasto e diversificato di componenti – territoriali, economiche, ambientali e paesaggistiche – innescando processi cumulativi e sinergici ad elevata intensità spaziale e temporale. Principale finalità della Vit è il superamento di un approccio di settore alla programmazione e pianificazione territoriale.**

L’approccio di Vit è perciò finalizzato all’individuazione di eventuali relazioni causali tra i fenomeni insediativi in atto nei vari settori e derivanti dall’azione delle diverse previsioni normative oggi in essere (piano casa, legge sul commercio, norme sul suap, varianti verdi, ecc. ecc.), inerenti principalmente alla valutazione della dinamica delle attività nell’area di pianificazione (consistenza e varietà della rete distributiva esistente, specializzazione, densità, varietà di formato, ecc.) e l’insieme di dinamiche ed effetti di tipo indiretto, relativi

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

a effetti intangibili su altri settori dell'economia locale (turismo, agricoltura ...), sul sistema insediativo, sul paesaggio e sulla progettualità degli attori locali.

La metodologia di Vit, in particolare, considera, in modo integrato, tre principali dimensioni di valutazione:

- i. territoriale, in relazione alla disponibilità e allo stato della risorsa “suolo” (ad esempio, stato e trasformazioni degli usi, della morfologia dell'assetto insediativo);
- ii. ambientale e paesaggistica, inerente lo stato delle risorse e degli ecosistemi naturali, i caratteri di pregio culturale del paesaggio locale (ad esempio, stato e trasformazioni delle aree agricole, a bosco, a pascolo, stato delle invarianti areali e puntuali);
- iii. economica, riguarda le ricadute sulle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra attività esistenti e programmate (ad esempio, il sistema del turismo e dell'agricoltura).

[**Nota:** Va ricordato come nasce la proposta metodologica di valutazione denominata Valutazione integrata territoriale. (Vit). Esito di un programma di ricerca, coordinato e svolto dal 2004 al 2007, per la Direzione commercio della regione Piemonte, la Vit è stata inizialmente sviluppata e sperimentata con successo in alcuni ambiti territoriali delle “aree di programmazione” regionale assumendo, in tale logica, un preciso significato quale strumento conoscitivo a supporto dell'azione di monitoraggio delle dinamiche di insediamento e degli indirizzi di programmazione commerciale. In particolare, l'azione valutativa è stata progettata in stretta interazione con il processo di decisione della programmazione regionale, consentendo così di definirne approccio, ruolo e significato istituzionale per proporre e sperimentare un modello teorico e, insieme, operativo di valutazione integrata applicata al governo dei processi di insediamento delle grandi strutture di offerta commerciale. Cfr: Brunetta (2008 e 2011)]

Dopo questa premessa, di metodo oltre che di merito, riporto qui di seguito alcune osservazioni sulle proposte di legge presentate nella speranza che possano costituire un utile contributo alla discussione.

2. OSSERVAZIONI SUL PDL N. 44 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA PREVENZIONE EMITIGAZNE DEGLI EVENTI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA.

Art. 3 comma 2:

1. la norma non consente l'individuazione di aree di urbanizzazione superiori al 50% **delle superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo previsto dal Pat.** Abbiamo alcune difficoltà a individuare la superficie corrispondente al carico insediativo. Cosa significa?

Facciamo un esempio: il comune di Spinea prevede, nel proprio Pat, un nuovo carico insediativo di 4.405 nuovi abitanti teorici, di cui 2.830 derivanti dal precedente Prg e 1.575 di nuova previsione. Capisco quindi che le aree di nuova urbanizzazione non devono superare il 50% delle superfici corrispondenti ai nuovi 1.575 abitanti. Ma sulla base di che indice? Come faccio a individuare le superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo? Ora, il Pat approvato prevede 315.000 mc aggiuntivi rispetto al Prg (di cui 175.600 mc in aree di nuova espansione, 28.400 mc nel consolidato e 111.000 mc nelle aree centrali con riconversione di aree anche del comune). A meno che non si faccia riferimento alla Sau trasformabile che, nel caso sempre di Spinea, risulta pari a 4.67 ettari ovvero 46.700 mq, come faccio a individuare le superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo previsto dal Pat, ovvero le superfici corrispondenti ai nuovi 315.000 mc?

2. Non vi è alcuna scadenza: la norma vale fino all'emanazione del primo provvedimento di cui al comma 1; vuol dire che se non verrà mai emanato, varrà per sempre?

3. Le nuove eventuali previsioni possono essere adottate entro e non oltre sei mesi dall'entrata in vigore della legge. A che previsioni si riferisce? Al fatto che l'individuazione con i limiti del 50% possono essere individuate entro 6 mesi e poi non si può fare più nulla?

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Art. 3 comma 3: si prevede la perdita di efficacia dei Pua che non siano approvati e convenzionati entro 3 anni dall'entrata in vigore della legge. Si segnala la difficoltà di applicazione di tale norme per le seguenti ragioni. Se un piano è stato adottato, oppure approvato e non si riesce a convenzionarsi entro i termini decade? Ma abbiamo già creato delle aspettative e un legittimo affidamento con l'adozione ... molte potrebbero essere le cause della mancata approvazione, magari anche la mancata conclusione della procedura di vas (per dire che le accuse potrebbero essere imputate non solo a lentezze da parte del privato, ma magari a incertezze e durata di procedimenti amministrativi complessi e pubblici) e si verrebbe a creare un evitabile contrasto nelle fasi “conclusive” di approvazione e convenzionamento. Meglio sarebbe, condizionare il tutto all'adozione. Certo, in sede di adozione bisognerà stabilire dei tempi certi per l'approvazione e per il convenzionamento inserendo dei termini precisi oltre i quali la previsione urbanistica decade.

Art. 3 comma 3: le aree di cui sopra, con previsioni divenute inefficaci, avranno il regime di cui all'articolo 33 della l.r. 11/2004 fino a che non verranno pianificate. L'art. 33 prevede l'ampliamento della residenza come previsto per le zone agricole e/o la realizzazione di interventi fino alla ristrutturazione dell'esistente. Ora, si è potuto constatare, in tutti questi anni, che l'ampliamento delle abitazioni fino a 800 mc, anche con i limiti dati dalla l.r. 11/2004, consentono la realizzazione di piccoli condomini. Se poi all'interno dell'area vi sono più edifici, consentire per ognuno di questi (purché tipologicamente autonomo, come ci ricorda la legge regionale 11/2004), l'ampliamento fino agli 800 mc, può determinare l'edificazione e l'incremento del carico urbanistico su un'area non dotata di adeguate opere di urbanizzazione oltretutto il conseguente consumo di suolo, che quindi si porrebbe in contrasto con le finalità della legge.

La stessa ammissibilità di interventi di ristrutturazione dell'esistente dovrebbe però chiarire che questo potrà avvenire nel rispetto comunque di determinati parametri. Supponiamo di avere, all'interno di un ambito di Pua inefficace, un rilevante volume che una volta era ad uso artigianale (pensiamo a un grande capannone). Cosa facciamo? Ne consentiamo il riutilizzo a residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia? Questa previsione potrebbe essere pericolosa e da essa potrebbero derivare effetti in contrasto con le finalità stesse della legge.

Art. 3 comma 5 lett. a): il comma esclude dall'applicazione delle limitazioni alcune aree. la lettera a fa riferimento ad aree finalizzate all'attuazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. La locuzione “interesse pubblico” è molto generica e potrebbe essere diversamente e ampiamente declinata. Cosa intendiamo per interesse pubblico? Anche un albergo è stato in passato ritenuto opera di interesse pubblico. Sarebbe opportuno, al fine di evitare un'interpretazione eccessivamente ampia, che si porrebbe in contrasto con le stesse finalità della legge, darne una definizione più precisa.

Art. 3 comma 5 lett. c): cosa si intende per crediti o compensazioni “*già riconosciuti alla data di entrata in vigore della presente legge?*” che sono stati iscritti nel registro, che si prevede che atterrino su quei determinati ambiti, ma se abbiamo crediti sparsi e diffusi in ambiti differenziati, tutti gli ambiti vengono fatti salvi? Come si fa? Sarebbe utile che ci fossero dei chiarimenti al riguardo.

Art. 3 comma 5 lett. d): aree individuate da accordi pubblico – privati; l'indicazione data con il termine “individuate” è molto, molto generica. Cosa significa “individuate”? Come, dove, con che atto formale, l'accordo è firmato dalle parti, è stato approvato dal consiglio? Oppure le posso sempre individuare?

Art. 3 comma 5 lett. e): aree oggetto di accordi di programma; come nel punto precedente, l'indicazione data è molto, molto generica. Cosa significa area oggetto di accordo? che l'accordo lo posso sempre fare?

Art. 3 comma 5 lett. g): le aree a rischio idrogeologico o idraulico devo risultare tali dal piano delle acque, dai piani e dagli studi dei consorzi di bonifica, dal fatto che ricadono all'interno delle fasce di rispetto fa canali, ecc., oppure è un'indicazione più generica?

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Art. 3 comma 5 lett. g): si evidenzia la contraddittorietà tra le finalità di questa proposta di legge e i contenuti della legge regionale sul piano casa, soprattutto nella norma che consente l’ampliamento nelle zone agricole anche con la possibilità dell’edificazione a 200 m dall’edificio che genera l’ampliamento; questo determina processi diffusi di urbanizzazione molto, molto pericolosi con conseguente consumo di suolo.

Art. 4 comma 1: si definiscono gli interventi di rigenerazione edilizia quali interventi di interesse pubblico. Questo elenco, letto insieme al comma 5 lett. a) del precedente articolo 3, diventa molto pericoloso in quanto consentirebbe di evitare le limitazioni imposte da questa legge laddove si trovino interventi di questa natura che quindi verrebbero qualificati quali interventi di interesse pubblico che possono quindi derogare alle limitazioni di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 3 in forza di quanto espressamente previsto dall’art. 3 comma 5.

Art. 4 comma 1 lettere a – b – c e comma 3: considerato che la finalità è quella di riconoscere premialità/deroghe ai fini dell’eliminazione di strutture fatiscenti che costituiscono degrado, sarebbe utile precisare che ci si riferisce comunque a costruzioni legittimate (ovvero regolari e non abusive) e questo perché, diversamente operando, coloro che hanno eseguito interventi abusivamente, potrebbero anche vedersi riconosciute delle premialità quando invece l’eliminazione delle costruzioni illegittime dovrebbe derivare dall’ordinario esercizio del potere di vigilanza e verifica della legittimità degli edifici esistenti da parte dei comuni (di cui al testo unico in materia edilizia). Al riguardo segnalo la necessità di precisare che la legittimità non va riferita al 1967 – come da molti e per molto tempo ritenuto – ma al 1942 dentro il centro a abitato e al 1967 per tutto il territorio comunale, fatti salvi eventuali strumenti/regolamenti comunali che comunque potrebbero disciplinare in modo più restrittivo l’obbligo o meno del titolo edilizio.

Art. 4 comma 4: l’incentivo riconosciuto per promuovere processi di rigenerazione è attualmente vanificato dagli interventi derogatori ammessi dalla legge regionale sul piano casa.

Art. 4 comma 5: semplice notazione normativa: l’agibilità può anche essere asseverata o formarsi per silenzio/assenso; sarebbe quindi opportuno adeguare il testo alle norme procedurali di cui all’art. 25 del d.p.r. 380/2001. Altra notazione invece di carattere sostanziale: considerato che la demolizione ha determinato degli incentivi/premialità, sarebbe più corretto prevedere un vincolo di inedificabilità di maggior durata rispetto ai previsti 10 anni. Analogamente a quanto previsto all’art. 3 comma 4 del PDL 14, il vincolo dovrebbe poi essere registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 5: l’articolo descrive ambiti di degrado che sarebbe utile che diventassero oggetto di rigenerazione urbana; sarebbe comunque il caso di precisare che l’eventuale riconversione/credito debba comunque riferirsi a costruzioni legittimate (si veda nota al precedente articolo 4 comma 1 lett. a, b, c e comma 3).

Art. 6: Tra le politiche attive, si segnala la necessità di inserire duetemi, a mio avviso, molto, molto importanti:

a) l’adozione di misure finalizzate alla corretta comunicazione e diffusione delle conoscenze, degli atti a tutti i comuni al fine di consentire la corretta interpretazione, applicazione, lettura delle norme. Si suggerisce il rafforzamento della connessione tra regione e comune affinché si attui un “patto di solidarietà” tra comuni e regione. Una leale ed efficace collaborazione tra i vari enti pubblici, anche a livello formativo e di diffusione delle conoscenze, consentirà l’applicazione più corretta delle norme. Utile potrebbe essere l’istituzione di tavoli di lavoro, di riunioni periodiche di aggiornamento e di predisposizione di esempi e casi tipo che possano costituire un utile luogo di confronto e di crescita.

b) Altro elemento molto importante, il monitoraggio; prevedere cioè delle periodiche valutazioni degli effetti derivati; è importante che questi dati sul monitoraggio vengano poi diffusi e ne vengano informati amministratori, tecnici, cittadini perché possa essere percepita la ricaduta concreta dell’effetto normativo sulla realtà.

Art. 7: Sarebbe importante applicare principi perequativi anche tra regione e comune in relazione alle opere di interesse sovracomunale in modo che vi sia una equa ripartizione di oneri e onori tra i vari attori. Un’opera

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

pubblica a livello regionale può indubbiamente determinare delle ricadute di particolare criticità (acustici, ambientali, ecc.) in alcuni ambiti che devono essere esaminati e affrontati all’interno di una logica perequativa ovvero di equilibrata distribuzione tra i vari soggetti in campo.

Art. 8 comma 1 lett. a): per procedimento in corso relativo al un piano degli interventi, è sufficiente anche la definizione del documento programmatico? Se questo è stato solo predisposto e non ancora approvato?

Art. 8 comma 1 lett. b): come si applica questo comma nel caso in cui i comuni abbiano specificato in modo più dettagliato, rispetto ai contenuti e all’elenco regionale, gli elaborati di un Pua (in caso dissenzienti, in caso di ambiti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ecc. ecc.)? Forse converrebbe, nella definizione di procedimento in corso, far richiamo non solo a quanto indicato all’art. 19 della l.r. 11/2004, ma anche alle eventuali norme contenute nei regolamenti degli strumenti urbanistici generali comunali, siano essi il Prg o il P.i.

3. OSSERVAZIONI SUL PDL N. 14 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA’ INSEDIATIVA.

Art. 2 comma 1: Il provvedimento della Giunta deve definire vari criteri tra questi anche quelli di individuazione degli “interventi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale”. Sarebbe importante che venissero introdotti anche criteri perequativi proprio nella programmazione degli interventi a scala sovracomunale in modo da programmare e prevedere un’equa ripartizione, tra i diversi soggetti pubblici coinvolti, di oneri e onori derivanti dalla realizzazione dell’opera pubblica. Facciamo un esempio: se un territorio viene attraversato da un asse stradale significativo, dovrà misurarsi – anche attraverso la vas – la ricaduta di tale opera sui diversi territori coinvolti e dovranno essere adeguatamente calibrate e compensate tali ricadute in termini di contributi, opere, misure compensative, ecc.

Art. 2 comma 2: Il comma precisa che tra l’entrata in vigore della legge e l’emanazione del provvedimento di Giunta *“non è consentita l’introduzione, nei piani territoriale e urbanistici e nelle loro varianti, di nuove previsioni che comportino consumo di suolo”*. Cosa intendiamo per “piani urbanistici”? Tutti? Anche i Piani attuativi all’interno dei quali, per esempio, si prevede una diversa localizzazione della superficie fondiaria e/o pubblica che aumenti la fondiaria a scapito di quella a servizi?
Il comma esclude dalla limitazione le opere pubbliche o di interesse pubblico. La locuzione “interesse pubblico” è molto generica e potrebbe essere diversamente e ampiamente declinata. Cosa intendiamo per interesse pubblico? Sarebbe opportuno, al fine di evitare un’interpretazione eccessivamente ampia, che potrebbe contraddire la stessa finalità della legge, darne una definizione più precisa.

Art. 2 comma 5: la definizione di “tessuto urbano consolidato” è abbastanza generica. Perché non riferirsi a quello indicato nei Pat, quanto meno per i comuni che abbiano già questo strumento approvato, altrimenti potremmo avere indicazioni di tessuto urbano consolidato non corrispondenti.

Art. 3 comma 1: si tratta di definizioni importanti in quanto precisano l’ambito di applicabilità del permesso di costruire in deroga; si riterrebbe però necessario, al fine di evitare che si generi una sorta di automatismo tra demolizione di un edificio “incongruo” e la sua assimilazione a un intervento di interesse pubblico che giustifichi il ricorso al permesso di costruire in deroga, fare un più esplicito rinvio comunque alle scelte di pianificazione che farà l’amministrazione comunale all’interno dei propri strumenti urbanistici. Il rinvio richiamato alla fine del comma 2 dello stesso articolo, dovrebbe essere rafforzato.

Art. 3 comma 1 lett. a – b - c : considerato che la finalità è quella di riconoscere premialità/deroghe ai fini dell’eliminazione di strutture fatiscenti che costituiscono degrado, sarebbe utile precisare che ci si riferisce comunque a costruzioni legittimate (ovvero regolari e non abusive) e questo perché, diversamente

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

operando, coloro che hanno eseguito interventi abusivamente, potrebbero anche vedersi riconosciute delle premialità quando invece l'eliminazione delle costruzioni illegittime dovrebbe derivare dall'ordinario esercizio del potere di vigilanza e verifica della legittimità degli edifici esistenti da parte dei comuni (di cui al testo unico in materia edilizia). Al riguardo segnalo la necessità di precisare che la legittimità non va riferita al 1967 – come ritenuto da molti ritenuto – ma al 1942 dentro il centro a abitato e al 1967 per tutto il territorio comunale, fatti salvi eventuali strumenti/regolamenti comunali che comunque potrebbero disciplinare in modo più restrittivo l'obbligo o meno del titolo edilizio.

Art. 3 comma 3: le premialità che potrebbero incentivare attività rigenerative sono attualmente fortemente condizionate/compromesse dalle premialità già previste dal piano casa, quanto meno fino a maggio 2017.

Art. 3 comma 4: semplice notazione normativa: l'agibilità può anche essere asseverata o formarsi per silenzio/assenso; sarebbe quindi opportuno adeguare il testo alle norme procedurali di cui all'art. 25 del d.P.r. 380/2001. Altra notazione invece di carattere sostanziale: considerato che la demolizione ha determinato degli incentivi/premialità, sarebbe più corretto prevedere un vincolo di inedificabilità che abbia una durata significativa (maggiore dei 10 anni proposti con il PDL 44) e che non possa essere eliminato con una semplice variante urbanistica. Correttamente il vincolo dovrà essere registrato e trascritto, come appunto previsto.

Art. 5 comma 1: L'articolo riguarda le varianti urbanistiche al Piano degli interventi o al Prg finalizzate a interventi di rigenerazione urbana. Sarebbe utile chiarire, fin da subito, se si tratta di varianti da sottoporre al procedimento di Vas e/o assoggettabilità alla Vas.

Art. 5 comma 2 lett. a): il comma descrive ambiti di degrado che sarebbe utile che diventassero oggetto di rigenerazione urbana; sarebbe comunque il caso di precisare che l'eventuale riconversione/credito debba comunque riferirsi a costruzioni legittimate (si veda nota al precedente articolo 3 comma 1 lett. a, b, c).

Art. 5 comma 5: il comma individua poi alcuni strumenti con i quali dare attuazione agli interventi di rigenerazione urbana aventi interesse pubblico e, ricorda, tra questi gli accordi pubblico-provato, gli accordi di programma e anche i permessi di costruire in deroga e i permessi di costruire convenzionati. Considerato che le recenti modifiche dell'articolo 16 del testo unico in materia edilizia, prevedono la determinazione di un "contributo straordinario", sarebbe utile, per tutti i comuni, avere qualche indicazione al riguardo in relazione ai criteri di quantificazione di tale contributo.

Art. 5 comma 6: Le premialità che i comuni possono riconoscere al fine di incentivare processi di rigenerazione urbana, sono, al momento, compromessi o quanto meno fortemente condizionati dalle premialità comunque concesse in deroga dal piano casa, quanto meno fino a maggio del 2017.

Art. 6: L'articolo definisce quali potrebbero essere le politiche attive per la qualità architettonica e la rigenerazione urbana. All'interno di questi obiettivi, a mio avviso, ben si inserirebbe la "Valutazione integrata territoriale – Vit" indicata e descritta nelle premesse di questa nota. Un altro suggerimento, potrebbe essere semplicemente quello di applicare il procedimento della Vas/Via/Vinca ai piani / programmi / progetti per i quali è previsto questo strumento, non successivamente all'adozione del provvedimento (sia esso un piano di assetto del territorio, una variante al pat, un piano degli interventi, una variante finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica, ecc. ecc.), ma fin dalla sua ideazione e quindi assolutamente preliminarmente all'adozione del provvedimento. Solo in questo modo, le scelte di pianificazione/ progettazione potranno EFFETTIVAMENTE essere fatte sulla base dello scenario più sostenibile dal punto di vista ambientale in senso ampio (tutela del paesaggio, riduzione consumo suolo, riduzione consumo energia, utilizzo di fonti rinnovabili, riduzione inquinamento, miglioramento qualità della vita, ecc.). L'attuale prassi operativa – contraria alla finalità della Vas e della normativa europea – di avviare la Vas successivamente all'adozione del provvedimento è assolutamente incoerente con le finalità stesse dello studio. E' un problema innanzi tutto culturale, ma questo articolo della legge proposto affronta proprio questioni di carattere culturale (qualità

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

architettonica, buone pratiche, diffusione di concorsi di idee, ecc.). Sarebbe necessario avviare un processo di valorizzazione culturale di questi strumenti (vas, via, vinca) attualmente molto proceduralizzati, ma molto poco efficaci dal punto di vista sostanziale, anche perché, per le ragioni sopra esposte, avviati in una fase in cui risultano spesso assolutamente tardivi, inutili, occasione di perdita di tempo e di denaro (come possiamo pensare di fare uno studio di Vas su un piano già adottato? E' il suo “farsi” che deve costruirsi insieme alla vas! Cosa ce ne facciamo di una Vas, dopo che abbiamo già adottato il piano, discusso con i vari enti, illustrato e concertato con i vari operatori? Lo modifichiamo dopo l'adozione e lo pubblichiamo di nuovo? Forse proprio per questo non abbiamo mai visto un piano modificato dalla vas!). Sì penso che sia doverosa una riflessione sull'utilizzo di questi strumenti affinché siano colti come occasioni per un serio approccio a una politica di miglioramento anche della qualità urbanistica e architettonica delle nostre città e non come un mero appesantimento di un percorso già difficile e complesso già molto proceduralizzato. Rischiamo di concentrarci eccessivamente sullo strumento, sul procedimento e di perdere di vista il problema sostanziale delle cose.

Art. 7: trattando di accordi di programma di interesse regionale, come per il precedente articolo 2 comma 1, sarebbe importante che venissero introdotti anche criteri perequativi in modo da programmare e prevedere un'equa ripartizione, tra i diversi soggetti pubblici coinvolti, di oneri e onori derivanti dalla realizzazione dell'opera. Gli interventi di mitigazione/compensazione, dovranno essere, anche in esito a una corretta valutazione ambientale strategica, misurati, quantificati e distribuiti in modo equilibrato e distribuiti tra i diversi soggetti coinvolti. Dovranno quindi essere correttamente valutati, quantificati, distribuiti e compensati i vantaggi e gli svantaggi diretti e indiretti derivanti dalla realizzazione dell'opera stessa, nel rispetto di principi di sussidiarietà, proficua partecipazione oltreché di corretta perequazione.

Art. 8: Mi sembra che, tra le finalità di queste modifiche, vi sia anche quella di introdurre dei nuovi parametri che rendano più semplice il confronto e reperimento dei dati. Per questo mi preme sottolineare l'importanza di intervenire il prima possibile sulla definizione univoca dei parametri. Sarebbe importante che la regione definisse i parametri di riferimento immutabili che consentiranno di rendere più facilmente confrontabili gli strumenti urbanistici, il dimensionamento dei piani, le carature urbanistiche. Le attuali innumerevoli modalità di conteggio di superfici, volumi, rendono assolutamente poco comparabili i dati. La snp, slp, il mc utile, lordo, vuoto per pieno hanno generato in questi anni solo tanta confusione e hanno contribuito a generare errori nello stesso dimensionamento dei piani, dei carichi insediativi, nel dimensionamento degli standard. Pensiamo solo agli 800 mc delle zone agricole che, a seconda delle diverse norme comunali, oscillano dagli 800 ai 1200 mc effettivi! Diventa necessario e improcrastinabile, definire UNIVOCAMENTE questi elementi una volta per tutte. Ma non solo, si potrebbe cogliere l'occasione per fare, finalmente, un UNICO REGOLAMENTO che disciplini le cose principali, senza che ogni volta un comune debba diventare pazzo a capire come declinare le norme sulle distanze tra pareti o dalle strade. Uno per tutti, tutto per uno! Tanto il Tar poi è sempre uno. E non si calpesterà la potestà regolamentare comunale che potrà ben fare le proprie scelte di carattere estetico e di decoro, lasciando però invariati i principi normativi. Questo unico regolamento – che potrà appunto essere poi personalizzato per aspetti legati al decoro piuttosto che alla tutela - semplificherebbe la vita di tutti noi: dei tecnici comunali, degli amministratori, dei professionisti e dei cittadini. Si tratterebbe della realizzazione di un significativo strumento di semplificazione e di trasparenza.

Art. 8 comma 1 lett. h: analogamente a quanto rilevato in relazione all'art. 3 comma 3 del PDL 44, si prevede la perdita di efficacia dei Pua che non siano approvati entro 2 anni dall'entrata in vigore del piano. Si segnala la difficoltà di applicazione di tale norme per le seguenti ragioni. Se un piano è stato adottato, ma non si riesce ad approvarlo entro i termini, decade. Ma abbiamo già creato delle aspettative e un legittimo affidamento con l'adozione ... molte potrebbero essere le cause della mancata approvazione, magari anche la mancata conclusione della procedura di vas (per dire che le accuse potrebbero essere imputate non solo a lentezze da parte del privato, ma magari a incertezze e durata di procedimenti amministrativi complessi e pubblici) e si verrebbe a creare un evitabile contrasto nelle fasi “conclusive” del procedimento. Meglio

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

sarebbe, condizionare il tutto all'adozione. Certo, in sede di adozione bisognerà stabilire dei tempi certi per l'approvazione e per il convenzionamento, trascorsi i quali il provvedimento perde la propria efficacia.

Art. 8 comma 1 lett. k: analogamente a quanto rilevato in relazione all'articolo 8 in generale, anche per quanto riguarda il consumo energetico, potrebbe essere utilissimo la redazione di un unico un regolamento “energetico” tipo a cui dovranno adeguarsi i comuni.

Art. 10 lett. a): analogamente a quanto rilevato nel PDL 44 all' art. 8 comma 1 lett. a), per procedimento in corso relativo al un piano degli interventi, è sufficiente anche la definizione del documento programmatico? Se questo è stato solo predisposto e non ancora approvato?

Art. 10 lett. b): analogamente a quanto rilevato nel PDL 44 all' art. 8 comma 1 lett. b), molti comuni hanno dettagliato più precisamente l'elenco degli elaborati di un Pua (in caso dissenzienti, in caso di ambiti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ecc. ecc.). Forse converrebbe, nella definizione di procedimento in corso, far richiamo non solo a quanto indicato all'art. 19 della l.r. 11/2004, ma anche alle eventuali norme contenute nei regolamenti degli strumenti urbanistici generali comunali, siano essi il Prg i il P.i.

4. OSSERVAZIONI SUL PDL N. 40 – NORME PER IL RECUPERO DI SUOLO ALL'USO AGRICOLO E AMBIENTALE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL VENETO”

Art. 3 lett. b): Si segnala contraddittorietà nell'affermare che la legge sul piano casa non costituisca consumo di suolo; l'ampliamento a 200 m di distanza e l'edificabilità prevista nelle zone agricole sembrerebbe contraddire tale affermazione.

Art. 3 lett. d): osservazione analoga a quella precedente; difficile affermare che opere per infrastrutture, servizi, ecc. non comportino consumo di suolo.

Art. 3 commi 2 e 3: è importante che per questi piani/progetti venga attivata fin dagli inizi una corretta valutazione ambientale strategica/via per poter, fin da subito, impostare le corrette scelte progettuali; quindi non posporre la vas all'adozione dei provvedimenti, ma anticiparla alla fase di impostazione del piano/progetto.

Art. 4 lett. c): le premialità previste e da definire sono, almeno fino a maggio 2017, di difficile previsione dato il già vigente regime derogatorio previsto dal piano casa.

Art. 4: Come già segnalato anche in relazione ai precedenti PDL esaminati, sarebbe utile che la Regione definisse un regolamento edilizio tipo e un regolamento energetico tipo al quale poi i comuni dovranno adeguarsi e “convertire” i propri strumenti in tempi definiti e assegnati (un po' come accade per gli adeguamenti degli strumenti urbanistici comunali alla pianificazione sovracomunale...). I comuni potranno introdurre alcuni adeguamenti, relativamente alle norme sul decoro, lasciando però invariati i parametri di riferimento urbanistici (superfici, volumi, altezze, norme sulle distanze, sporti massimi realizzabili ecc.). Sarebbero strumenti UTILISSIMI.

Art. 5 comma 5 lett. c): prevede la riclassificazione di aree edificabili in aree agricole; il comma sembra essere superato dalla sopravvenuta normativa regionale sulle cosiddette “varianti verdi”.

Art. 6 comma 1: prevede un vincolo decennale. Valutare se la durata decennale sia sufficiente, forse varia anche in relazione alla premialità che viene concessa (la norma, da questo punto di vista, è molto generica in quanto fa riferimento ad aiuti comunitari, statali, regionali, ecc.). Sarebbe importante comunque prescrivere la registrazione e trascrizione in conservatoria del vincolo.

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Art. 6 comma 3: Il comma prevede che, in caso di mancato rispetto del vincolo di cui ai commi precedenti, si applichi il regime sanzionatorio del testo unico in materia edilizia a cui dovrà aggiungersi una ulteriore sanzione amministrativa. Si verifichi la possibilità di inserire ulteriori sanzioni, oltre a tutto assai significative (da 100mila a 500 mila euro) rispetto a quanto già previsto alla norma edilizia.

Art. 8: la norma transitoria proposta è molto generica; fa salvi gli “interventi con richiesta già presentata o con accordi a valenza urbanistico-edilizia già sottoscritti tra le parti alla data del 31.07.2015”. Ma se la richiesta è stata presentata ed è assolutamente incompleta, sono fatti salvi comunque? Se sono state richieste integrazioni e da mesi non hanno presentato integrazioni, sono fatti salvi comunque? Cosa intendiamo poi per “accordi sottoscritti tra e parti”? Se la proposta è stata presentata e sottoscritta e approvata dal Consiglio comunale, si intende sottoscritta tra le parti? Sarebbe il caso di precisare perché altrimenti si corre il rischio di aprire possibili contenziosi.

Nella speranza di aver dato un utile contributo al Vs. lavoro, si ringrazia dell’attenzione e si inviano i più cordiali saluti

Il responsabile del settore urbanistica e edilizia del
comune di Spinea
Fiorenza Dal Zotto

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Spinea, 20 ottobre 2015

OGGETTO: PROPOSTE DI LEGGE “NO CONSUMO SUOLO” – PDL 14-40-44/2015 - OSSERVAZIONI

Sommario

1. Considerazioni preliminari di carattere generale sulle proposte di legge.
2. Osservazioni sul pdl n. 44 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa.
3. Osservazioni sul pdl n. 14 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa.
4. Osservazioni sul pdl n. 40 – Norme per il recupero di suolo all’uso agricolo e ambientale per lo sviluppo sostenibile del veneto”

1. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI DI CARATTERE GENERALE SULLE PROPOSTE DI LEGGE.

Si tratta di proposte di provvedimento assolutamente importanti e condivisibili nei contenuti e negli obiettivi. Sarebbe importante “misurare” e prevedere l’effetto cumulativo dei vari provvedimenti vigenti: legge sul commercio, piano casa, legge sullo sportello attività produttive, varianti verdi e, infine, la nuova proposta. Potrebbe essere interessante l’attuazione di un processo preliminare di Valutazione integrata territoriale (si vedano gli studi sull’argomento svolti dal Politecnico di Torino).

La metodologia di Valutazione integrata territoriale (Vit) è “strumento” tecnico istituzionale per il **monitoraggio ex ante delle dinamiche insediative**, inserito nei processi decisionali della programmazione e della pianificazione territoriale.

In tale prospettiva, la Vit non intende sostituirsi alle procedure valutative per legge obbligatorie (in particolare, la Valutazione d’Impatto Ambientale – VIA - e la Valutazione Ambientale Strategica - VAS), ma si pone invece quale **azione valutativa istituzionale di aiuto alla costruzione delle decisioni di pianificazione dei processi territoriali di trasformazione e sviluppo**. La Vit è pertanto un processo tecnico per supportare l’elaborazione degli scenari di piano, per favorire innovazione nelle pratiche di governo del territorio, con l’obiettivo di contribuire ad integrare le politiche di settore ai diversi livelli dell’azione amministrativa (Alexander, 2005; Archibugi, 2003; Brunetta, 2006 e 2012; Khakee, 1998; Guba e Lincoln, 1989).

In particolare, la metodologia di Vit (nata nell’ambito di applicazione della programmazione commerciale) propone il **confronto tra la pluralità dei potenziali fenomeni generati dalle decisioni che si vogliono assumere, i cui effetti ricadono su un insieme vasto e diversificato di componenti – territoriali, economiche, ambientali e paesaggistiche – innescando processi cumulativi e sinergici ad elevata intensità spaziale e temporale. Principale finalità della Vit è il superamento di un approccio di settore alla programmazione e pianificazione territoriale.**

L’approccio di Vit è perciò finalizzato all’individuazione di eventuali relazioni causali tra i fenomeni insediativi in atto nei vari settori e derivanti dall’azione delle diverse previsioni normative oggi in essere (piano casa, legge sul commercio, norme sul suap, varianti verdi, ecc. ecc.), inerenti principalmente alla valutazione della dinamica delle attività nell’area di pianificazione (consistenza e varietà della rete distributiva esistente, specializzazione, densità, varietà di formato, ecc.) e l’insieme di dinamiche ed effetti di tipo indiretto, relativi

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

a effetti intangibili su altri settori dell'economia locale (turismo, agricoltura ...), sul sistema insediativo, sul paesaggio e sulla progettualità degli attori locali.

La metodologia di Vit, in particolare, considera, in modo integrato, tre principali dimensioni di valutazione:

- i. territoriale, in relazione alla disponibilità e allo stato della risorsa “suolo” (ad esempio, stato e trasformazioni degli usi, della morfologia dell'assetto insediativo);
- ii. ambientale e paesaggistica, inerente lo stato delle risorse e degli ecosistemi naturali, i caratteri di pregio culturale del paesaggio locale (ad esempio, stato e trasformazioni delle aree agricole, a bosco, a pascolo, stato delle invarianti areali e puntuali);
- iii. economica, riguarda le ricadute sulle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra attività esistenti e programmate (ad esempio, il sistema del turismo e dell'agricoltura).

[**Nota:** Va ricordato come nasce la proposta metodologica di valutazione denominata Valutazione integrata territoriale. (Vit). Esito di un programma di ricerca, coordinato e svolto dal 2004 al 2007, per la Direzione commercio della regione Piemonte, la Vit è stata inizialmente sviluppata e sperimentata con successo in alcuni ambiti territoriali delle “aree di programmazione” regionale assumendo, in tale logica, un preciso significato quale strumento conoscitivo a supporto dell'azione di monitoraggio delle dinamiche di insediamento e degli indirizzi di programmazione commerciale. In particolare, l'azione valutativa è stata progettata in stretta interazione con il processo di decisione della programmazione regionale, consentendo così di definirne approccio, ruolo e significato istituzionale per proporre e sperimentare un modello teorico e, insieme, operativo di valutazione integrata applicata al governo dei processi di insediamento delle grandi strutture di offerta commerciale. Cfr: Brunetta (2008 e 2011)]

Dopo questa premessa, di metodo oltre che di merito, riporto qui di seguito alcune osservazioni sulle proposte di legge presentate nella speranza che possano costituire un utile contributo alla discussione.

2. OSSERVAZIONI SUL PDL N. 44 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA PREVENZIONE EMITIGAZNE DEGLI EVENTI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA.

Art. 3 comma 2:

1. la norma non consente l'individuazione di aree di urbanizzazione superiori al 50% **delle superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo previsto dal Pat.** Abbiamo alcune difficoltà a individuare la superficie corrispondente al carico insediativo. Cosa significa?

Facciamo un esempio: il comune di Spinea prevede, nel proprio Pat, un nuovo carico insediativo di 4.405 nuovi abitanti teorici, di cui 2.830 derivanti dal precedente Prg e 1.575 di nuova previsione. Capisco quindi che le aree di nuova urbanizzazione non devono superare il 50% delle superfici corrispondenti ai nuovi 1.575 abitanti. Ma sulla base di che indice? Come faccio a individuare le superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo? Ora, il Pat approvato prevede 315.000 mc aggiuntivi rispetto al Prg (di cui 175.600 mc in aree di nuova espansione, 28.400 mc nel consolidato e 111.000 mc nelle aree centrali con riconversione di aree anche del comune). A meno che non si faccia riferimento alla Sau trasformabile che, nel caso sempre di Spinea, risulta pari a 4.67 ettari ovvero 46.700 mq, come faccio a individuare le superfici corrispondenti al carico insediativo aggiuntivo previsto dal Pat, ovvero le superfici corrispondenti ai nuovi 315.000 mc?

2. Non vi è alcuna scadenza: la norma vale fino all'emanazione del primo provvedimento di cui al comma 1; vuol dire che se non verrà mai emanato, varrà per sempre?

3. Le nuove eventuali previsioni possono essere adottate entro e non oltre sei mesi dall'entrata in vigore della legge. A che previsioni si riferisce? Al fatto che l'individuazione con i limiti del 50% possono essere individuate entro 6 mesi e poi non si può fare più nulla?

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Art. 3 comma 3: si prevede la perdita di efficacia dei Pua che non siano approvati e convenzionati entro 3 anni dall'entrata in vigore della legge. Si segnala la difficoltà di applicazione di tale norme per le seguenti ragioni. Se un piano è stato adottato, oppure approvato e non si riesce a convenzionarsi entro i termini decade? Ma abbiamo già creato delle aspettative e un legittimo affidamento con l'adozione ... molte potrebbero essere le cause della mancata approvazione, magari anche la mancata conclusione della procedura di vas (per dire che le accuse potrebbero essere imputate non solo a lentezze da parte del privato, ma magari a incertezze e durata di procedimenti amministrativi complessi e pubblici) e si verrebbe a creare un evitabile contrasto nelle fasi “conclusive” di approvazione e convenzionamento. Meglio sarebbe, condizionare il tutto all'adozione. Certo, in sede di adozione bisognerà stabilire dei tempi certi per l'approvazione e per il convenzionamento inserendo dei termini precisi oltre i quali la previsione urbanistica decade.

Art. 3 comma 3: le aree di cui sopra, con previsioni divenute inefficaci, avranno il regime di cui all'articolo 33 della l.r. 11/2004 fino a che non verranno pianificate. L'art. 33 prevede l'ampliamento della residenza come previsto per le zone agricole e/o la realizzazione di interventi fino alla ristrutturazione dell'esistente. Ora, si è potuto constatare, in tutti questi anni, che l'ampliamento delle abitazioni fino a 800 mc, anche con i limiti dati dalla l.r. 11/2004, consentono la realizzazione di piccoli condomini. Se poi all'interno dell'area vi sono più edifici, consentire per ognuno di questi (purché tipologicamente autonomo, come ci ricorda la legge regionale 11/2004), l'ampliamento fino agli 800 mc, può determinare l'edificazione e l'incremento del carico urbanistico su un'area non dotata di adeguate opere di urbanizzazione oltretutto il conseguente consumo di suolo, che quindi si porrebbe in contrasto con le finalità della legge.

La stessa ammissibilità di interventi di ristrutturazione dell'esistente dovrebbe però chiarire che questo potrà avvenire nel rispetto comunque di determinati parametri. Supponiamo di avere, all'interno di un ambito di Pua inefficace, un rilevante volume che una volta era ad uso artigianale (pensiamo a un grande capannone). Cosa facciamo? Ne consentiamo il riutilizzo a residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia? Questa previsione potrebbe essere pericolosa e da essa potrebbero derivare effetti in contrasto con le finalità stesse della legge.

Art. 3 comma 5 lett. a): il comma esclude dall'applicazione delle limitazioni alcune aree. la lettera a fa riferimento ad aree finalizzate all'attuazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. La locuzione “interesse pubblico” è molto generica e potrebbe essere diversamente e ampiamente declinata. Cosa intendiamo per interesse pubblico? Anche un albergo è stato in passato ritenuto opera di interesse pubblico. Sarebbe opportuno, al fine di evitare un'interpretazione eccessivamente ampia, che si porrebbe in contrasto con le stesse finalità della legge, darne una definizione più precisa.

Art. 3 comma 5 lett. c): cosa si intende per crediti o compensazioni “già riconosciuti alla data di entrata in vigore della presente legge”? che sono stati iscritti nel registro, che si prevede che atterrino su quei determinati ambiti, ma se abbiamo crediti sparsi e diffusi in ambiti differenziati, tutti gli ambiti vengono fatti salvi? Come si fa? Sarebbe utile che ci fossero dei chiarimenti al riguardo.

Art. 3 comma 5 lett. d): aree individuate da accordi pubblico – privati; l'indicazione data con il termine “individuate” è molto, molto generica. Cosa significa “individuate”? Come, dove, con che atto formale, l'accordo è firmato dalle parti, è stato approvato dal consiglio? Oppure le posso sempre individuare?

Art. 3 comma 5 lett. e): aree oggetto di accordi di programma; come nel punto precedente, l'indicazione data è molto, molto generica. Cosa significa area oggetto di accordo? che l'accordo lo posso sempre fare?

Art. 3 comma 5 lett. g): le aree a rischio idrogeologico o idraulico devo risultare tali dal piano delle acque, dai piani e dagli studi dei consorzi di bonifica, dal fatto che ricadono all'interno delle fasce di rispetto fa canali, ecc., oppure è un'indicazione più generica?

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Art. 3 comma 5 lett. g): si evidenzia la contraddittorietà tra le finalità di questa proposta di legge e i contenuti della legge regionale sul piano casa, soprattutto nella norma che consente l’ampliamento nelle zone agricole anche con la possibilità dell’edificazione a 200 m dall’edificio che genera l’ampliamento; questo determina processi diffusi di urbanizzazione molto, molto pericolosi con conseguente consumo di suolo.

Art. 4 comma 1: si definiscono gli interventi di rigenerazione edilizia quali interventi di interesse pubblico. Questo elenco, letto insieme al comma 5 lett. a) del precedente articolo 3, diventa molto pericoloso in quanto consentirebbe di evitare le limitazioni imposte da questa legge laddove si trovino interventi di questa natura che quindi verrebbero qualificati quali interventi di interesse pubblico che possono quindi derogare alle limitazioni di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 3 in forza di quanto espressamente previsto dall’art. 3 comma 5.

Art. 4 comma 1 lettere a – b – c e comma 3: considerato che la finalità è quella di riconoscere premialità/deroghe ai fini dell’eliminazione di strutture fatiscenti che costituiscono degrado, sarebbe utile precisare che ci si riferisce comunque a costruzioni legittimate (ovvero regolari e non abusive) e questo perché, diversamente operando, coloro che hanno eseguito interventi abusivamente, potrebbero anche vedersi riconosciute delle premialità quando invece l’eliminazione delle costruzioni illegittime dovrebbe derivare dall’ordinario esercizio del potere di vigilanza e verifica della legittimità degli edifici esistenti da parte dei comuni (di cui al testo unico in materia edilizia). Al riguardo segnalo la necessità di precisare che la legittimità non va riferita al 1967 – come da molti e per molto tempo ritenuto – ma al 1942 dentro il centro a abitato e al 1967 per tutto il territorio comunale, fatti salvi eventuali strumenti/regolamenti comunali che comunque potrebbero disciplinare in modo più restrittivo l’obbligo o meno del titolo edilizio.

Art. 4 comma 4: l’incentivo riconosciuto per promuovere processi di rigenerazione è attualmente vanificato dagli interventi derogatori ammessi dalla legge regionale sul piano casa.

Art. 4 comma 5: semplice notazione normativa: l’agibilità può anche essere asseverata o formarsi per silenzio/assenso; sarebbe quindi opportuno adeguare il testo alle norme procedurali di cui all’art. 25 del d.p.r. 380/2001. Altra notazione invece di carattere sostanziale: considerato che la demolizione ha determinato degli incentivi/premialità, sarebbe più corretto prevedere un vincolo di inedificabilità di maggior durata rispetto ai previsti 10 anni. Analogamente a quanto previsto all’art. 3 comma 4 del PDL 14, il vincolo dovrebbe poi essere registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 5: l’articolo descrive ambiti di degrado che sarebbe utile che diventassero oggetto di rigenerazione urbana; sarebbe comunque il caso di precisare che l’eventuale riconversione/credito debba comunque riferirsi a costruzioni legittimate (si veda nota al precedente articolo 4 comma 1 lett. a, b, c e comma 3).

Art. 6: Tra le politiche attive, si segnala la necessità di inserire duetemi, a mio avviso, molto, molto importanti:

a) l’adozione di misure finalizzate alla corretta comunicazione e diffusione delle conoscenze, degli atti a tutti i comuni al fine di consentire la corretta interpretazione, applicazione, lettura delle norme. Si suggerisce il rafforzamento della connessione tra regione e comune affinché si attui un “patto di solidarietà” tra comuni e regione. Una leale ed efficace collaborazione tra i vari enti pubblici, anche a livello formativo e di diffusione delle conoscenze, consentirà l’applicazione più corretta delle norme. Utile potrebbe essere l’istituzione di tavoli di lavoro, di riunioni periodiche di aggiornamento e di predisposizione di esempi e casi tipo che possano costituire un utile luogo di confronto e di crescita.

b) Altro elemento molto importante, il monitoraggio; prevedere cioè delle periodiche valutazioni degli effetti derivati; è importante che questi dati sul monitoraggio vengano poi diffusi e ne vengano informati amministratori, tecnici, cittadini perché possa essere percepita la ricaduta concreta dell’effetto normativo sulla realtà.

Art. 7: Sarebbe importante applicare principi perequativi anche tra regione e comune in relazione alle opere di interesse sovracomunale in modo che vi sia una equa ripartizione di oneri e onori tra i vari attori. Un’opera

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

pubblica a livello regionale può indubbiamente determinare delle ricadute di particolare criticità (acustici, ambientali, ecc.) in alcuni ambiti che devono essere esaminati e affrontati all’interno di una logica perequativa ovvero di equilibrata distribuzione tra i vari soggetti in campo.

Art. 8 comma 1 lett. a): per procedimento in corso relativo al un piano degli interventi, è sufficiente anche la definizione del documento programmatico? Se questo è stato solo predisposto e non ancora approvato?

Art. 8 comma 1 lett. b): come si applica questo comma nel caso in cui i comuni abbiano specificato in modo più dettagliato, rispetto ai contenuti e all’elenco regionale, gli elaborati di un Pua (in caso dissenzienti, in caso di ambiti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ecc. ecc.)? Forse converrebbe, nella definizione di procedimento in corso, far richiamo non solo a quanto indicato all’art. 19 della l.r. 11/2004, ma anche alle eventuali norme contenute nei regolamenti degli strumenti urbanistici generali comunali, siano essi il Prg o il P.i.

3. OSSERVAZIONI SUL PDL N. 14 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA’ INSEDIATIVA.

Art. 2 comma 1: Il provvedimento della Giunta deve definire vari criteri tra questi anche quelli di individuazione degli “interventi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale”. Sarebbe importante che venissero introdotti anche criteri perequativi proprio nella programmazione degli interventi a scala sovracomunale in modo da programmare e prevedere un’equa ripartizione, tra i diversi soggetti pubblici coinvolti, di oneri e onori derivanti dalla realizzazione dell’opera pubblica. Facciamo un esempio: se un territorio viene attraversato da un asse stradale significativo, dovrà misurarsi – anche attraverso la vas – la ricaduta di tale opera sui diversi territori coinvolti e dovranno essere adeguatamente calibrate e compensate tali ricadute in termini di contributi, opere, misure compensative, ecc.

Art. 2 comma 2: Il comma precisa che tra l’entrata in vigore della legge e l’emanazione del provvedimento di Giunta *“non è consentita l’introduzione, nei piani territoriale e urbanistici e nelle loro varianti, di nuove previsioni che comportino consumo di suolo”*. Cosa intendiamo per “piani urbanistici”? Tutti? Anche i Piani attuativi all’interno dei quali, per esempio, si prevede una diversa localizzazione della superficie fondiaria e/o pubblica che aumenti la fondiaria a scapito di quella a servizi?
Il comma esclude dalla limitazione le opere pubbliche o di interesse pubblico. La locuzione “interesse pubblico” è molto generica e potrebbe essere diversamente e ampiamente declinata. Cosa intendiamo per interesse pubblico? Sarebbe opportuno, al fine di evitare un’interpretazione eccessivamente ampia, che potrebbe contraddire la stessa finalità della legge, darne una definizione più precisa.

Art. 2 comma 5: la definizione di “tessuto urbano consolidato” è abbastanza generica. Perché non riferirsi a quello indicato nei Pat, quanto meno per i comuni che abbiano già questo strumento approvato, altrimenti potremmo avere indicazioni di tessuto urbano consolidato non corrispondenti.

Art. 3 comma 1: si tratta di definizioni importanti in quanto precisano l’ambito di applicabilità del permesso di costruire in deroga; si riterrebbe però necessario, al fine di evitare che si generi una sorta di automatismo tra demolizione di un edificio “incongruo” e la sua assimilazione a un intervento di interesse pubblico che giustifichi il ricorso al permesso di costruire in deroga, fare un più esplicito rinvio comunque alle scelte di pianificazione che farà l’amministrazione comunale all’interno dei propri strumenti urbanistici. Il rinvio richiamato alla fine del comma 2 dello stesso articolo, dovrebbe essere rafforzato.

Art. 3 comma 1 lett. a – b - c : considerato che la finalità è quella di riconoscere premialità/deroghe ai fini dell’eliminazione di strutture fatiscenti che costituiscono degrado, sarebbe utile precisare che ci si riferisce comunque a costruzioni legittimate (ovvero regolari e non abusive) e questo perché, diversamente

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

operando, coloro che hanno eseguito interventi abusivamente, potrebbero anche vedersi riconosciute delle premialità quando invece l'eliminazione delle costruzioni illegittime dovrebbe derivare dall'ordinario esercizio del potere di vigilanza e verifica della legittimità degli edifici esistenti da parte dei comuni (di cui al testo unico in materia edilizia). Al riguardo segnalo la necessità di precisare che la legittimità non va riferita al 1967 – come ritenuto da molti ritenuto – ma al 1942 dentro il centro a abitato e al 1967 per tutto il territorio comunale, fatti salvi eventuali strumenti/regolamenti comunali che comunque potrebbero disciplinare in modo più restrittivo l'obbligo o meno del titolo edilizio.

Art. 3 comma 3: le premialità che potrebbero incentivare attività rigenerative sono attualmente fortemente condizionate/compromesse dalle premialità già previste dal piano casa, quanto meno fino a maggio 2017.

Art. 3 comma 4: semplice notazione normativa: l'agibilità può anche essere asseverata o formarsi per silenzio/assenso; sarebbe quindi opportuno adeguare il testo alle norme procedurali di cui all'art. 25 del d.P.r. 380/2001. Altra notazione invece di carattere sostanziale: considerato che la demolizione ha determinato degli incentivi/premialità, sarebbe più corretto prevedere un vincolo di inedificabilità che abbia una durata significativa (maggiore dei 10 anni proposti con il PDL 44) e che non possa essere eliminato con una semplice variante urbanistica. Correttamente il vincolo dovrà essere registrato e trascritto, come appunto previsto.

Art. 5 comma 1: L'articolo riguarda le varianti urbanistiche al Piano degli interventi o al Prg finalizzate a interventi di rigenerazione urbana. Sarebbe utile chiarire, fin da subito, se si tratta di varianti da sottoporre al procedimento di Vas e/o assoggettabilità alla Vas.

Art. 5 comma 2 lett. a): il comma descrive ambiti di degrado che sarebbe utile che diventassero oggetto di rigenerazione urbana; sarebbe comunque il caso di precisare che l'eventuale riconversione/credito debba comunque riferirsi a costruzioni legittimate (si veda nota al precedente articolo 3 comma 1 lett. a, b, c).

Art. 5 comma 5: il comma individua poi alcuni strumenti con i quali dare attuazione agli interventi di rigenerazione urbana aventi interesse pubblico e, ricorda, tra questi gli accordi pubblico-provato, gli accordi di programma e anche i permessi di costruire in deroga e i permessi di costruire convenzionati. Considerato che le recenti modifiche dell'articolo 16 del testo unico in materia edilizia, prevedono la determinazione di un "contributo straordinario", sarebbe utile, per tutti i comuni, avere qualche indicazione al riguardo in relazione ai criteri di quantificazione di tale contributo.

Art. 5 comma 6: Le premialità che i comuni possono riconoscere al fine di incentivare processi di rigenerazione urbana, sono, al momento, compromessi o quanto meno fortemente condizionati dalle premialità comunque concesse in deroga dal piano casa, quanto meno fino a maggio del 2017.

Art. 6: L'articolo definisce quali potrebbero essere le politiche attive per la qualità architettonica e la rigenerazione urbana. All'interno di questi obiettivi, a mio avviso, ben si inserirebbe la "Valutazione integrata territoriale – Vit" indicata e descritta nelle premesse di questa nota. Un altro suggerimento, potrebbe essere semplicemente quello di applicare il procedimento della Vas/Via/Vinca ai piani / programmi / progetti per i quali è previsto questo strumento, non successivamente all'adozione del provvedimento (sia esso un piano di assetto del territorio, una variante al pat, un piano degli interventi, una variante finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica, ecc. ecc.), ma fin dalla sua ideazione e quindi assolutamente preliminarmente all'adozione del provvedimento. Solo in questo modo, le scelte di pianificazione/ progettazione potranno EFFETTIVAMENTE essere fatte sulla base dello scenario più sostenibile dal punto di vista ambientale in senso ampio (tutela del paesaggio, riduzione consumo suolo, riduzione consumo energia, utilizzo di fonti rinnovabili, riduzione inquinamento, miglioramento qualità della vita, ecc.). L'attuale prassi operativa – contraria alla finalità della Vas e della normativa europea – di avviare la Vas successivamente all'adozione del provvedimento è assolutamente incoerente con le finalità stesse dello studio. E' un problema innanzi tutto culturale, ma questo articolo della legge proposto affronta proprio questioni di carattere culturale (qualità

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

architettonica, buone pratiche, diffusione di concorsi di idee, ecc.). Sarebbe necessario avviare un processo di valorizzazione culturale di questi strumenti (vas, via, vinca) attualmente molto proceduralizzati, ma molto poco efficaci dal punto di vista sostanziale, anche perché, per le ragioni sopra esposte, avviati in una fase in cui risultano spesso assolutamente tardivi, inutili, occasione di perdita di tempo e di denaro (come possiamo pensare di fare uno studio di Vas su un piano già adottato? E' il suo “farsi” che deve costruirsi insieme alla vas! Cosa ce ne facciamo di una Vas, dopo che abbiamo già adottato il piano, discusso con i vari enti, illustrato e concertato con i vari operatori? Lo modifichiamo dopo l'adozione e lo pubblichiamo di nuovo? Forse proprio per questo non abbiamo mai visto un piano modificato dalla vas!). Sì penso che sia doverosa una riflessione sull'utilizzo di questi strumenti affinché siano colti come occasioni per un serio approccio a una politica di miglioramento anche della qualità urbanistica e architettonica delle nostre città e non come un mero appesantimento di un percorso già difficile e complesso già molto proceduralizzato. Rischiamo di concentrarci eccessivamente sullo strumento, sul procedimento e di perdere di vista il problema sostanziale delle cose.

Art. 7: trattando di accordi di programma di interesse regionale, come per il precedente articolo 2 comma 1, sarebbe importante che venissero introdotti anche criteri perequativi in modo da programmare e prevedere un'equa ripartizione, tra i diversi soggetti pubblici coinvolti, di oneri e onori derivanti dalla realizzazione dell'opera. Gli interventi di mitigazione/compensazione, dovranno essere, anche in esito a una corretta valutazione ambientale strategica, misurati, quantificati e distribuiti in modo equilibrato e distribuiti tra i diversi soggetti coinvolti. Dovranno quindi essere correttamente valutati, quantificati, distribuiti e compensati i vantaggi e gli svantaggi diretti e indiretti derivanti dalla realizzazione dell'opera stessa, nel rispetto di principi di sussidiarietà, proficua partecipazione oltreché di corretta perequazione.

Art. 8: Mi sembra che, tra le finalità di queste modifiche, vi sia anche quella di introdurre dei nuovi parametri che rendano più semplice il confronto e reperimento dei dati. Per questo mi preme sottolineare l'importanza di intervenire il prima possibile sulla definizione univoca dei parametri. Sarebbe importante che la regione definisse i parametri di riferimento immutabili che consentiranno di rendere più facilmente confrontabili gli strumenti urbanistici, il dimensionamento dei piani, le carature urbanistiche. Le attuali innumerevoli modalità di conteggio di superfici, volumi, rendono assolutamente poco comparabili i dati. La snp, slp, il mc utile, lordo, vuoto per pieno hanno generato in questi anni solo tanta confusione e hanno contribuito a generare errori nello stesso dimensionamento dei piani, dei carichi insediativi, nel dimensionamento degli standard. Pensiamo solo agli 800 mc delle zone agricole che, a seconda delle diverse norme comunali, oscillano dagli 800 ai 1200 mc effettivi! Diventa necessario e improcrastinabile, definire UNIVOCAMENTE questi elementi una volta per tutte. Ma non solo, si potrebbe cogliere l'occasione per fare, finalmente, un UNICO REGOLAMENTO che disciplini le cose principali, senza che ogni volta un comune debba diventare pazzo a capire come declinare le norme sulle distanze tra pareti o dalle strade. Uno per tutti, tutto per uno! Tanto il Tar poi è sempre uno. E non si calpesterà la potestà regolamentare comunale che potrà ben fare le proprie scelte di carattere estetico e di decoro, lasciando però invariati i principi normativi. Questo unico regolamento – che potrà appunto essere poi personalizzato per aspetti legati al decoro piuttosto che alla tutela - semplificherebbe la vita di tutti noi: dei tecnici comunali, degli amministratori, dei professionisti e dei cittadini. Si tratterebbe della realizzazione di un significativo strumento di semplificazione e di trasparenza.

Art. 8 comma 1 lett. h: analogamente a quanto rilevato in relazione all'art. 3 comma 3 del PDL 44, si prevede la perdita di efficacia dei Pua che non siano approvati entro 2 anni dall'entrata in vigore del piano. Si segnala la difficoltà di applicazione di tale norme per le seguenti ragioni. Se un piano è stato adottato, ma non si riesce ad approvarlo entro i termini, decade. Ma abbiamo già creato delle aspettative e un legittimo affidamento con l'adozione ... molte potrebbero essere le cause della mancata approvazione, magari anche la mancata conclusione della procedura di vas (per dire che le accuse potrebbero essere imputate non solo a lentezze da parte del privato, ma magari a incertezze e durata di procedimenti amministrativi complessi e pubblici) e si verrebbe a creare un evitabile contrasto nelle fasi “conclusive” del procedimento. Meglio

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

sarebbe, condizionare il tutto all'adozione. Certo, in sede di adozione bisognerà stabilire dei tempi certi per l'approvazione e per il convenzionamento, trascorsi i quali il provvedimento perde la propria efficacia.

Art. 8 comma 1 lett. k: analogamente a quanto rilevato in relazione all'articolo 8 in generale, anche per quanto riguarda il consumo energetico, potrebbe essere utilissimo la redazione di un unico un regolamento “energetico” tipo a cui dovranno adeguarsi i comuni.

Art. 10 lett. a): analogamente a quanto rilevato nel PDL 44 all' art. 8 comma 1 lett. a), per procedimento in corso relativo al un piano degli interventi, è sufficiente anche la definizione del documento programmatico? Se questo è stato solo predisposto e non ancora approvato?

Art. 10 lett. b): analogamente a quanto rilevato nel PDL 44 all' art. 8 comma 1 lett. b), molti comuni hanno dettagliato più precisamente l'elenco degli elaborati di un Pua (in caso dissenzienti, in caso di ambiti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ecc. ecc.). Forse converrebbe, nella definizione di procedimento in corso, far richiamo non solo a quanto indicato all'art. 19 della l.r. 11/2004, ma anche alle eventuali norme contenute nei regolamenti degli strumenti urbanistici generali comunali, siano essi il Prg i il P.i.

4. OSSERVAZIONI SUL PDL N. 40 – NORME PER IL RECUPERO DI SUOLO ALL'USO AGRICOLO E AMBIENTALE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL VENETO”

Art. 3 lett. b): Si segnala contraddittorietà nell'affermare che la legge sul piano casa non costituisca consumo di suolo; l'ampliamento a 200 m di distanza e l'edificabilità prevista nelle zone agricole sembrerebbe contraddire tale affermazione.

Art. 3 lett. d): osservazione analoga a quella precedente; difficile affermare che opere per infrastrutture, servizi, ecc. non comportino consumo di suolo.

Art. 3 commi 2 e 3: è importante che per questi piani/progetti venga attivata fin dagli inizi una corretta valutazione ambientale strategica/via per poter, fin da subito, impostare le corrette scelte progettuali; quindi non posporre la vas all'adozione dei provvedimenti, ma anticiparla alla fase di impostazione del piano/progetto.

Art. 4 lett. c): le premialità previste e da definire sono, almeno fino a maggio 2017, di difficile previsione dato il già vigente regime derogatorio previsto dal piano casa.

Art. 4: Come già segnalato anche in relazione ai precedenti PDL esaminati, sarebbe utile che la Regione definisse un regolamento edilizio tipo e un regolamento energetico tipo al quale poi i comuni dovranno adeguarsi e “convertire” i propri strumenti in tempi definiti e assegnati (un po' come accade per gli adeguamenti degli strumenti urbanistici comunali alla pianificazione sovracomunale...). I comuni potranno introdurre alcuni adeguamenti, relativamente alle norme sul decoro, lasciando però invariati i parametri di riferimento urbanistici (superfici, volumi, altezze, norme sulle distanze, sporti massimi realizzabili ecc.). Sarebbero strumenti UTILISSIMI.

Art. 5 comma 5 lett. c): prevede la riclassificazione di aree edificabili in aree agricole; il comma sembra essere superato dalla sopravvenuta normativa regionale sulle cosiddette “varianti verdi”.

Art. 6 comma 1: prevede un vincolo decennale. Valutare se la durata decennale sia sufficiente, forse varia anche in relazione alla premialità che viene concessa (la norma, da questo punto di vista, è molto generica in quanto fa riferimento ad aiuti comunitari, statali, regionali, ecc.). Sarebbe importante comunque prescrivere la registrazione e trascrizione in conservatoria del vincolo.

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
Responsabile del settore urbanistica e edilizia – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni alle proposte di legge regionali nn. 14 – 40 - 44 “no consumo suolo”
20 ottobre 2015

Art. 6 comma 3: Il comma prevede che, in caso di mancato rispetto del vincolo di cui ai commi precedenti, si applichi il regime sanzionatorio del testo unico in materia edilizia a cui dovrà aggiungersi una ulteriore sanzione amministrativa. Si verifichi la possibilità di inserire ulteriori sanzioni, oltre a tutto assai significative (da 100mila a 500 mila euro) rispetto a quanto già previsto alla norma edilizia.

Art. 8: la norma transitoria proposta è molto generica; fa salvi gli “interventi con richiesta già presentata o con accordi a valenza urbanistico-edilizia già sottoscritti tra le parti alla data del 31.07.2015”. Ma se la richiesta è stata presentata ed è assolutamente incompleta, sono fatti salvi comunque? Se sono state richieste integrazioni e da mesi non hanno presentato integrazioni, sono fatti salvi comunque? Cosa intendiamo poi per “accordi sottoscritti tra e parti”? Se la proposta è stata presentata e sottoscritta e approvata dal Consiglio comunale, si intende sottoscritta tra le parti? Sarebbe il caso di precisare perché altrimenti si corre il rischio di aprire possibili contenziosi.

Nella speranza di aver dato un utile contributo al Vs. lavoro, si ringrazia dell’attenzione e si inviano i più cordiali saluti

Il responsabile del settore urbanistica e edilizia del
comune di Spinea
Fiorenza Dal Zotto