

**RAPPORTI
INTERNI****ANCE Cremona
INFORMA**

Per informazione delle imprese associate, riportiamo qui di seguito l'intervento che il Vice Sindaco di Cremona, Carlo Malvezzi, ha fatto durante il convegno organizzato da ANCE Cremona, il 28 ottobre u.s. riguardante *"La legge Regionale per lo sviluppo del patrimonio edilizio, L.R. 13/2009"*.

All.-

La legge regionale n° 13 del 16 luglio 2009 riconosce ai comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio. E' un riconoscimento peraltro **coerente con** la disciplina della legge regionale "per il governo del territorio" (LR 12/2005 s.m.i) che attribuisce ai comuni il potere di pianificazione e al piano territoriale regionale e al piano di coordinamento provinciale funzioni d'orientamento, indirizzo e coordinamento.

Giustamente quindi la Regione ha previsto il **coinvolgimento diretto degli enti locali territoriali nell'applicazione delle nuove norme** in una logica di corresponsabilità, a scala diversa, dell'azione amministrativa.

Ha trovato così attuazione il principio di **sussidiarietà**, uno dei principi ispiratori delle due leggi regionali citate.

Questo fondamentale principio, recentemente inserito anche nella nostra Carta Costituzione, stabilisce nella sua applicazione verticale che l'azione spetta prioritariamente all'ente di livello inferiore, più vicino cioè ai cittadini, rispetto ad altro ente superiore, più distante dalle concrete esigenze della gente. Nella legge in esame il rapporto è tra Regione e Comuni, enti ad essa sottoposti ma dotati di propria autonomia.

In forza del principio di sussidiarietà **la Regione ha affidato ai Comuni la facoltà**, non l'obbligo, **di definire** modalità specifiche per l'applicazione della legge, permettendo ai Comuni di calibrare gli interventi edilizi, realizzabili in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici locali, in funzione dei diversi contesti territoriali. La Regione ha così **garantito** l'esigenza di tenere nella dovuta considerazione la **diversità degli ambiti urbani** delle città lombarde che spaziano dalle aree metropolitane alle piccole comunità.

La mancata assunzione di specifica delibera comporta l'integrale applicazione del contenuto legislativo regionale e delle prescrizioni già vigenti contenute nella normativa locale.

Il 15 Ottobre scorso ha rappresentato il termine affidato ai comuni entro il quale assumere le proprie decisioni allo scopo di influire, anche significativamente, sulla concreta applicazione della normativa o comunque di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche del proprio territorio.

Appare allora corretto affermare che i **Comuni** sono i soggetti protagonisti del governo del proprio territorio e che **determinano il successo o l'insuccesso della norma** poiché hanno la facoltà di decidere come e dove applicarla. Dal contenuto delle deliberazioni assunte si può comprendere come i singoli Comuni hanno voluto affrontare tale avvenimento.

In particolare i **Comuni potevano definire** eventuali aree del proprio territorio in cui non applicare la legge, individuare specifiche aree produttive in cui consentire la sostituzione con ampliamento di edifici mantenendo l'uso produttivo, dettare prescrizioni relative agli spazi per parcheggi ed aree verdi nonché stabilire riduzioni del contributo di costruzione.

1) Relativamente alla scelta affidata ai comuni di individuare eventuali **"parti" del territorio** in cui **escludere** l'applicazione delle disposizioni speciali introdotte dalla legge, risulta di tutta evidenza l'impossibilità di prevedere l'esclusione dell'intero territorio comunale. Tale scelta, teorizzata da correnti di pensiero fortemente caratterizzati da una alta componente ideologica, verrebbe a vanificare un tentativo di rilanciare il settore edilizio, scopo prioritario della normativa. La legge sottolinea correttamente che la scelta di escludere "parti" di territorio dall'applicazione delle norme straordinarie e transitorie, deve essere supportata e motivata puntualmente in ragione delle peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche del tessuto urbano. Particolare rilevanza possono aver assunto le scelte comunali riferite ai centri storici ed alle cortine edilizie ovunque localizzate.

La **scelta operata** dal Comune di **Cremona** è stata di consentire **in centro storico** interventi sostitutivi solo negli ambiti compromessi urbanisticamente e/o esteticamente. Per questo non si è escluso tutto il centro storico ma, attingendo al lavoro di analisi

puntuale effettuato in fase di elaborazione del PGT (approvato in via definitiva nell'aprile scorso), si è circoscritta la possibilità d'intervenire al "Tessuto post bellico".(definito all'art 47 Piano Regole del PGT: edifici o complessi di edifici seriali o speciali realizzati nel dopoguerra senza particolare interesse architettonico, collocati in posizione autonoma rispetto ai tessuti contigui verso i quali presentano spiccati carattere di diversità tipomorfologica. Tra i caratteri peculiari si registrano una evidente difficoltà di relazione coi tessuti preesistenti in termini di rapporti morfologici e volumetrici e un'edilizia "moderna" che generalmente si pone in contrasto con le preesistenze). Non ci siamo quindi sottratti dalla responsabilità di escludere quelle vaste aree di tessuto urbano meritevoli di tutela per la loro rilevanza storico-architettonica.

Fuori centro storico sono state escluse le espansioni otto-novecentesche a cortina, le presenze storico-architettoniche otto-novecentesche di pregio in Viale Po, Trento Trieste, Piazza Castello e le cascine d'interesse storico-architettonico

2) In merito alla sostituzione con ampliamento, in zone produttive, di edifici produttivi con mantenimento dell'uso produttivo, faccio notare che si tratta dell'unico caso in tutta la legge in cui l'ammissibilità dell'intervento edilizio richiede un'espressa e preventiva individuazione delle specifiche aree produttive. Averle individuate significa per il singolo Comune aver condiviso l'obiettivo di contribuire, attraverso l'opportunità concessa dalla Regione, ad incentivare il settore produttivo oggi purtroppo in crisi.

La **scelta operata** dal Comune di **Cremona** è stata di consentire la sostituzione nell'Ambito "Produttivo strutturato" e nell'Ambito "Portuale" individuati dal PGT. Più esplicitamente il Comune di Cremona consente di intervenire in tutte le aree destinate ad attività artigianali ed industriali.

Parlando di interventi sul patrimonio edilizio produttivo mi preme sottolineare che tra i vari aspetti positivi della legge c'è la possibilità di sostituire, senza incremento di volume, edifici produttivi ubicati in zona prevalentemente residenziale con edifici esclusivamente residenziali. La norma favorisce la ricollocazione fuori dal tessuto urbano residenziale delle attività produttive, specie quelle più impattanti, con l'obiettivo di ridurre l'inquinamento acustico e dell'aria nella nostra città.

3) E' inoltre attribuita ai Comuni la facoltà di stabilire in quali casi e in che misura le diverse iniziative previste dalla legge devono assicurare spazi per parcheggi e a verde in termini prescrittivi.

Si tratta di una scelta importante in grado cioè di influire, anche significativamente, sulla concreta applicazione della normativa in quanto consente di introdurre ulteriori prescrizioni rispetto alle normative vigenti (legge 122/89 per i parcheggi e norme tecniche d'attuazione di PRG o PGT per le aree permeabili). La loro inosservanza comporta l'impossibilità di attuare l'intervento non essendo ammissibili forme di monetizzazione, non trattandosi di standards ma di spazi pertinentziali. Va riconosciuto allora il giusto merito a quei Comuni che, con accortezza ed intelligenza, hanno saputo coniugare soluzioni funzionali all'incremento della qualità ambientale con la necessità di reperire nuovi parcheggi pertinentziali a servizio delle abitazioni private. L'aver ricercato un giusto equilibrio tra le varie esigenze testimonia la concreta volontà di non pregiudicare, se non addirittura avversare, gli interventi consentiti dalla legge.

La **scelta operata** dal Comune di **Cremona** è stata di diversificare il centro storico dalle altre zone per quanto riguarda gli spazi a verde. Infatti per i **parcheggi pertinentziali** si è deliberato che nei casi di sostituzione di edificio esistente, sia in centro storico sia fuori centro storico, fatti salvi i rapporti previsti dalla Legge 122/89 e dal PGT, dovrà essere reperita, sul lotto di pertinenza o su lotti limitrofi, almeno una autorimessa per ogni nuova

unità immobiliare realizzata. Per quanto riguarda invece **gli spazi a verde** in centro storico si è valutato di non prescrivere l'individuazione di nuove aree in aggiunta a quelle già previste dalla normativa vigente, in considerazione dell'oggettiva difficoltà di reperimento delle stesse. Fuori centro storico invece, fatti salvi i rapporti di permeabilità previsti nel PGT, per i casi di ampliamento e sostituzione di edifici esistenti dovrà essere reperito almeno il 20% della superficie fondiaria da destinare a verde per interventi riguardanti gli edifici unifamiliari e bifamiliari ed il 15 % della superficie fondiaria da destinare a verde per interventi riguardanti edifici diversi dai precedenti. La superficie a verde potrà essere ricavata, oltre che sulle aree di pertinenza privata, anche mediante l'utilizzo delle coperture (tetti verdi) e mediante la realizzazione di pareti vegetali.

4) La legge regionale ha attribuito ai Comuni la **facoltà** di stabilire **riduzioni del contributo di costruzione** graduate e distinte a seconda degli interventi come pure in relazione ai soggetti attuatori. Si tratta quindi di una scelta discrezionale da parte dei Comuni. Anche in questo caso la decisione del Comune andava esplicitata entro il 15 Ottobre, salvo la riduzione automatica nella misura del 30%.

La scelta operata dal Comune di Cremona è stata di mantenere invariati gli attuali importi dando una interpretazione letterale della norma; ciò per evitare disuguaglianze verso chi interviene al di fuori del regime straordinario senza la possibilità di utilizzare la deroga prevista dalla legge. Inoltre a seguito di una puntuale indagine per conoscere gli importi unitari applicati nelle altre città lombarde è stato accertato che gli oneri applicati nel Comune di Cremona sono abbondantemente inferiori rispetto alla media degli altri capoluoghi regionali. Essendo ormai prossimo il termine per effettuare l'adeguamento annuale del contributo del costo di costruzione (cioè dell'altro elemento che assieme agli oneri di urbanizzazione costituisce il contributo di costruzione) è mia intenzione proporre di mantenere i valori attuali per quegli edifici che rispetteranno gli standards normativi sul contenimento energetico.

Voglio evidenziare che le scelte assunte dall'Amministrazione comunale sono state precedute da un confronto intenso e interessantissimo con la Commissione Edilizia Comunale, con l'Osservatorio dell'Edilizia e con l'ANCE di Cremona ai quali desidero riconoscere grande disponibilità e senso di responsabilità. Questo nuovo metodo di lavoro vuole testimoniare il diverso approccio culturale che la nuova amministrazione intende perseguire, nella consapevolezza che gli operatori devono riconquistare un ruolo importante nella costruzione della città del domani.

Due ulteriori considerazioni connesse al ruolo dei Comuni nella LR 13/2009.

Poiché il potere di pianificazione del territorio è attribuito dalla L.R. 12/2005 ai Comuni appare logico che ogni norma non adeguatamente specificata nella Legge Regionale (es. modalità del calcolo del volume, del calcolo delle distanze, del calcolo delle altezze) venga mutuata dalle vigenti norme urbanistiche comunali.

I Comuni potranno avere un ruolo da protagonisti anche mettendo in atto processi di riconversione a destinazione residenziale di edifici pubblici per la loro complessiva volumetria esistente ponendoli sul mercato. L'art 2 della legge consente infatti di recuperare edifici purché non siano in zona agricola o produttiva. Trattandosi di una indicazione generica vale per tutti gli edifici compresi quelli pubblici. L'operazione di riconversione residenziale dovrà ovviamente concludersi con un'asta pubblica per l'alienazione del bene al miglior offerente ma con permesso di costruire o Dia già operativi in modo da aumentare il valore del bene sul mercato. Si potrebbe anche riconvertire questo patrimonio con una destinazione sociale, vincolando gli immobili ad una riconversione residenziale per edilizia convenzionata (alloggi a prezzo calmierato).

L'operazione di riconversione consentirebbe di reperire risorse per finanziare i programmi amministrativi.

Collegato al tema della richiesta sociale di alloggi vi è la possibilità, introdotta dalla legge, di eseguire riqualificazioni con ampliamenti dei quartieri ERP. Ai detrattori della LR 13/2009, che le misconoscono la natura di vero piano casa perché si rivolge a cittadini che già hanno una casa, voglio sottolineare che le nuove disposizioni consentono nei quartieri Erp la realizzazione di nuove volumetrie fino al 40% di quella esistente nel quartiere Erp. Questa è senza dubbio una concreta opportunità concessa agli enti locali e agli operatori convenzionati per far fronte alle richieste di abitazioni sociali.

Ma la valenza sociale della LR 13/2009 la si ritrova anche nell'opportunità di dare adeguate risposte alla domanda di nuovi spazi abitativi per le famiglie che hanno aumentato la propria composizione consentendo ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

La responsabilità di dare concreta attuazione a questa Legge spetta ora ai cittadini, ai tecnici ed agli operatori. Agli enti locali compete invece l'obbligo di far conoscere questo strumento operando con l'obiettivo di migliorare la qualità del patrimonio edilizio privato nel rispetto degli ambiti meritevoli di tutela.

Anche per questo l'Amministrazione ha recentemente approvato i criteri per l'individuazione dei componenti della commissione edilizia e della costituenda commissione paesaggistica ad ulteriore riprova che la valorizzazione del patrimonio edilizio si può effettivamente perseguire attraverso l'apporto di tutti.