



Consiglio delle
autonomie locali
della provincia di Trento

Trento, 21 marzo 2017
LM/et

Egregio Signor
dott. Ugo Rossi
Presidente
Provincia autonoma di Trento
Piazza Dante, 15
38122 TRENTO

Egregio Signor
Carlo Daldoss
Assessore alla Coesione territoriale,
urbanistica, enti locali ed edilizia
abitativa
Provincia autonoma di Trento
Via Vannetti, 32
38122 TRENTO

e p.c. Egregio Signor
dott. Romano Masè
Dirigente Dipartimento Territorio,
agricoltura, ambiente e foreste
Provincia autonoma di Trento
Via Romagnosi, 9
38122 TRENTO

Gent.ma Signora
arch. Angiola Turella
Dirigente Servizio Urbanistica e
tutela del paesaggio
Provincia autonoma di Trento
Via Mantova, 67
38122 TRENTO

OGGETTO: proposta di delibera della Giunta provinciale concernente "Approvazione del regolamento urbanistico-edilizio provinciale": espressione parere.

In riscontro alla richiesta di parere prot. n. 24205 del 17 gennaio 2017, con la presente si comunica che il Consiglio delle autonomie locali, riunitosi nella seduta del 15 marzo, ha esaminato lo schema di regolamento urbanistico-edilizio provinciale nella versione (in allegato) rivista ed integrata in accoglimento delle osservazioni presentate dai Sindaci dei comuni interessati, che si condivide quale parte integrante del presente parere, e ha espresso nel merito:

parere favorevole con le seguenti osservazioni.

La discussione in aula ha riguardato unicamente la proposta di regolamento urbanistico edilizio, mentre rimane sospeso il parere sulle altre due deliberazioni, in materia di



distanze e di approvazione della documentazione essenziale e ulteriore per il procedimento edilizio e per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, preadottate (congiuntamente al regolamento) dalla Giunta provinciale il 16 dicembre 2016.

Il Consiglio ha condiviso le finalità politiche, che la proposta racchiude, di promuovere il risparmio del suolo tramite la riqualificazione dell'esistente e la valorizzazione del paesaggio e, nel contempo, di favorire la ripresa del mercato edile. Ci sono alcuni passaggi che meritano maggior attenzione, soprattutto alla luce degli effetti attesi sulle amministrazioni pubbliche comunali e di comunità, per cui di seguito si suggeriscono alcuni spunti di riflessione.

In primo luogo il lavoro di adeguamento pianificatorio presuppone degli **oneri organizzativi** (in tempo e risorse umane) e dei costi vivi per gli incarichi (eventuali) ai professionisti pianificatori, che non possono essere sottovalutati in questo particolare momento storico di recessione economica e che, per molti comuni, dovranno essere affrontati nel contesto dei processi di gestione associata e/o di fusione. La proposta prevede il passaggio a **superficie utile netta** per la definizione dell'indice di fabbricabilità di tutti i PRG trentini, ma molti dei piani in vigore calcolano il volume urbanistico sulla superficie utile lorda (e ad es. non considerano gli interrati), per cui il volume ricavato dalla superficie edificabile per l'indice fondiario realizzabile è vuoto per pieno e su tale parametro il piano è dimensionato. In sostanza si tratterà di revisioni generali dei piani urbanistici dei comuni trentini, per cui potrebbe essere opportuno pensare ad un ausilio operativo da parte della Provincia medesima. Si crede opportuna la redazione di un documento tecnico che tracci il percorso di lavoro con riguardo alle operazioni obbligatorie e che sia resa disponibile una struttura dedicata a fare da interfaccia alle Amministrazioni (oltre alla predisposizione di un regolamento edilizio tipo). Per inciso, anche **l'informatizzazione del procedimento** – che deve necessariamente essere prevista in via graduale - darà luogo alla necessità di adeguare la dotazione informatica (schermi e pc etc..) che si usano nei comuni per la lettura degli elaborati progettuali, ora verificati su carta nelle istruttorie, e d'altro canto l'introduzione del libretto del fabbricato dovrà essere organizzata e gestita *ex novo* da parte del comune.

Per il lavoro svolto dagli uffici pubblici che si occupano di edilizia la definizione dei parametri è fondamentale sia per avere certezze in merito alla valutazione dei progetti, sia per garantire gli obiettivi di semplificazione della riforma urbanistica. Nel merito della prima parte della proposta di regolamento che reca le *"Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni"* (art. 3) sono necessarie ulteriori precisazioni per la definizione, in particolare, di **sottotetto** (da rivedere alla luce di quanto definito alla lettera d) ed l) del comma 6). Si propone la seguente definizione generale *"Sottotetto: spazio compreso tra l'ultimo solaio e la copertura con altezza minima al colmo, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti (colmo, arcarecci, travetti...), di 1,50 metri"* da coordinare con la definizione di piano e superficie utile lorda nel seguente modo: *"(...) si considera piano anche il sottotetto con altezza netta misurata dal piano di calpestio all'intradosso della copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti superiore a 2,20 metri al colmo e a 0,50 metri all'imposta del tetto"*.

Per maggior chiarezza inoltre andrebbero definiti alcuni altri elementi, quali il **soppalco** e il **lotto edilizio**, quest'ultimo utile per la lettura dell'articolo 60, che specifica in cosa consista l'intervento di ristrutturazione.

La definizione dei nuovi **standard a parcheggio** è studiata per diminuire gli oneri in capo a chi costruisce, per favorire la ripresa del mercato edile, e dunque si va nel verso di ridurre i posti auto necessari al soddisfacimento delle esigenze di parcheggio e del pagamento (c.d. monetizzazione) al comune di una cifra corrispondente nel caso di mancata realizzazione dei parcheggi (così nella definizione di SUN per il parcheggio e di calcolo dei posti auto). Se da un



lato la scelta rispecchia il particolare momento di difficoltà economica complessiva, dall'altro comporta al comune l'onere di reperire gli spazi in sostituzione di quelli privati o assorbirne il peso sulla pubblica via. È per questi motivi che si chiede di mantenere perlomeno la possibilità in capo al Consiglio comunale di elevare lo standard per progetti particolarmente significativi sulla base di esigenze motivate e coerenti con il piano della mobilità comunale.

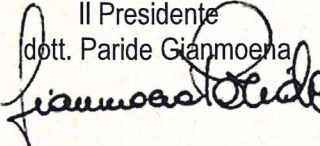
Ragionamenti simili possono essere fatti per la nuova disciplina di calcolo, scomputo ed esenzione del **contributo di costruzione**. L'esigenza è infatti quella di riportare il pagamento del contributo a livelli minimi per quelle tipologie di intervento che configurano, nella sostanza, recupero di edifici esistenti per cui si condividono le regole per l'applicazione "a scaglioni" del contributo nel caso di interventi complessi. Qualche ulteriore ponderazione merita però la possibilità di chiedere l'**esenzione per la prima casa sino alla fine lavori** (art. 49), perché se da un lato tale scelta va senz'altro incontro alle esigenze di abbassare i costi di costruzione, dall'altro comporterà da parte del comune la restituzione di somme da gestire e accantonare alla luce dell'obbligo del pareggio di bilancio.

Altro tema particolarmente sentito in questo periodo di forte crisi economica è la disciplina degli **edifici incompiuti** perché – ad. es. - i lavori sono stati interrotti per mancanza di risorse. I nostri comuni sono costellati di casi di questo tipo ed è noto come dal punto di vista edilizio questi edifici possano essere considerati irregolari quando si chiede il rinnovo del titolo per il completamento. È importante chiarire il corretto iter che permetta di portare a compimento il recupero del patrimonio edilizio e tuteli anche l'operato delle Amministrazioni comunali. Inoltre, la disciplina delle **opere e manufatti precari** andrebbe integrata con la possibilità di realizzare anche opere pubbliche o di interesse pubblico in via transitoria (5 anni) e di rendere tali opere stabili (senza demolizione), allo scadere del termine concesso, se divenute conformi alla destinazione di zona. Anche le previsioni in materia di **varianti in corso d'opera** (art. 25) potrebbero essere meglio precisate in quanto alle conseguenze sanzionatorie per il mancato rispetto dei termini sia in ordine alla possibilità di presentare detto titolo fino a sei mesi dopo la fine dei lavori.

In quanto alla disciplina dettata **per le aree agricole** si ritengono opportuni parametri agricoli più stringenti per la realizzazione dei piccoli manufatti agricoli (art. 83) per il ricovero di animali, onde evitare che vengano realizzate impropriamente tipologie con caratteristiche poco consone all'uso, ai fini del monitoraggio sul territorio che spetta alle Amministrazioni comunali. Inoltre per lo stesso ordine di ragioni nel caso di installazione di tunnel e serre a scopo agronomico si chiede che sia specificato che i tunnel temporanei stagionali (art. 86) non possano essere utilizzati, in via prevalente, per l'esercizio delle attività agricole a livello imprenditoriale.

Si propone infine un'ultima riflessione in tema di **edilizia sostenibile**, segnatamente rispetto all'applicazione dei bonus volumetrici ex art. 86 della legge urbanistica provinciale 1 del 2008, disciplina che si auspica venga riscritta prossimamente in armonia ai criteri ispiratori della riforma urbanistica. Si crede importante che nel contesto della pianificazione comunale si dia la possibilità di preservare da questo tipo di ampliamento volumetrico certi edifici di particolare pregio (es. palazzine liberty) per ragioni di tutela paesaggistica, perché vincolati ad es. ai sensi del d.lgs. 42/2004 o compresi negli insediamenti storici, anche di carattere sparso.

A disposizione per ogni chiarimento ritenuto opportuno, con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il Presidente
dott. Paride Gianmoena


All.