

Buongiorno e benvenuti a voi tutti nella “casa delle costruzioni”.

La nostra sede di Ance Lecco-Sondrio, caro Assessore, ospita infatti anche l’ordine degli Architetti e degli Ingegneri ed insieme agli geometri e periti è la sede naturale per parlare a 360° di edilizia.

Non poteva mancare un seminario finalizzato a trasferire agli operatori **pubblici e privati** del nostro territorio la nuova norma Regionale, da te fortemente voluta, recante “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”.

Ringrazio a nome di ANCE e a mio personale l’ Assessore Foroni e l’ing. Dadone per la loro presenza che testimonia quanto Regione Lombardia sia vicino alle esigenze delle imprese di costruzioni e agli ordini professionali.

Devo testimoniare che ogni qualvolta come ANCE Lombardia abbiamo avuto necessità di confrontarci durante l’anno appena concluso sia sul tema della rigenerazione urbana ma anche su altri temi, mai è mancata da parte di Regione la disponibilità ad ascoltarci, confrontarci e in parte condividere le nostre proposte.

Siamo convinti che le buone norme nascono soprattutto ascoltando le esigenze di chi opera quotidianamente sul territorio, garantendo lavoro e occupazione. Meglio poi se oltre ad esprimere i problemi si propongano soluzioni.

Un ringraziamento al consigliere Mauro Piazza per aver condiviso l’esigenza di questo seminario e per essere sempre attento e disponibile nei rapporti tra Regione e Associazioni di categoria ;



al Sindaco Brivio anche in qualità di presidente ANCI, per la disponibilità al confronto e per aver sempre cercato con noi un punto di convergenza per tutto il suo mandato.

E' dal 2016 che si inizia a parlare di Rigenerazione con l'allora Presidente Maroni su proposta di ANCE Lombardia con l'arch. Colombo Presidente.

Fin da subito nacque, in Regione Lombardia, il Tavolo Interdirezionale per la Rigenerazione e ci vide partecipare insieme anche ad ANCI.

Questo lavoro fruttuoso e di collaborazione è poi continuato ed intensificato nell'attuale legislatura regionale che ci ha visto collaborare con l'Assessore Foroni e con la Direzione Generale al territorio, nel redigere un testo, volto a dare una decisiva spinta al recupero del patrimonio edilizio esistente anche come possibilità di sviluppo del settore sempre più necessario dopo l'entrata in vigore della normativa sulla riduzione del consumo di suolo e soprattutto dopo 10 anni di crisi che ha dimezzato il comparto delle costruzioni.

In sintesi vorrei analizzare i contenuti della legge regionale che reputiamo molto positiva ed innovativa.

Mi riferisco in particolare alle previsioni di **riduzioni di oneri di urbanizzazione** e di **costo di costruzione** e agli **aumenti significativi legati ai bonus volumetrici**.

Tra i contenuti del nuovo provvedimento regionale vi è la disposizione che prevede un incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano finalità di elevata qualità edilizia e ambientale.

I criteri per l'attribuzione dell'incremento sono demandati all'approvazione di una Delibera di Giunta Regionale da adottarsi entro 6 mesi dall'entrata in vigore della nuova legge.

Per continuare ad essere propositivi , oggi vorremmo segnalare a Regione la nostra ripartizione, in particolare proponendo le percentuali di incremento che vengono accordate al raggiungimento di ciascuna finalità.

Si ipotizza la seguente ripartizione:

| Lett. | Finalità   | %<br>incred. |
|-------|--|--------------|
| a)    | Realizzazione di <b>servizi abitativi pubblici e sociali</b>   | 10%          |
| b)    | Sicurezza relativamente al <b>rischio sismico</b> e di esondazioni   | 8%           |
| c)    | Demolizione di opere edilizie situate in aree a <b>rischio idraulico e idrogeologico</b>   | 7%           |
| d)    | Rispetto del principio di <b>invarianza idraulica</b> e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche;                         | 5%           |
| e)    | <b>Riqualificazione ambientale e paesaggistica</b> , utilizzo di coperture a verde   | 5%           |
| f)    | Tutela e restauro degli immobili di <b>interesse storico-artistico</b>   | 8%           |
| g)    | <b>Demolizione</b> di opere edilizie <b>incongrue</b>  | 7%           |
| h)    | Realizzazione di interventi destinati alla <b>mobilità</b>   | 3%           |
| i)    | Recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di <b>recupero da rifiuti</b>   | 10%          |
| j)    | <b>Bonifica degli edifici e dei suoli contaminati</b> (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione) | 15%          |
| k)    | Interventi di chiusura dei vani per il <b>risparmio energetico</b>   | 8%           |
| l)    | Sistemi integrati di sicurezza per i <b>rischi di cantiere</b>   | 8%           |
| m)    | Eliminazione delle <b>barriere architettoniche</b>   | 5%           |

E' importante riscontrare che per la prima volta, si premierà anche la gestione del cantiere in termini di tutela dell'ambiente e la sicurezza sul lavoro.

Altrettanto importante è l'aver approvato una legge che sia **immediatamente applicabile** ed abbia effetti diretti riducendo il più possibile la discrezionalità concessa alle amministrazioni comunali.

Importante la **flessibilità nelle destinazioni d'uso**, nell'**uso temporaneo** e nel **recupero di edifici rurali** quest'ultimo anche perché permette di mantenere mantenuto una parte di territorio da eventi metereologici come quelli della scorsa estate.

**Tra le nostre proposte accolte** nella legge evidenzio **che tutti i bonus e le riduzioni previste, riguardano tutti gli edifici esistenti**, senza distinzioni, come pure **l'estensione delle deroghe non solo alle altezze ma ad ogni altro limite di superficie o morfologico** ( Sup. drenante, Sup. coperta, ecc).

Altrettanto fondamentale è l'accoglimento della nostra proposta di estensione dell'applicazione del principio **di indifferenza funzionale fino a 500 mq**, come pure la possibilità prevista nel nuovo articolo che disciplina gli usi temporanei in tema di **rispetto dei requisiti igienico-sanitari**.

Qualche proposta non ancora accolta la voglio riproporre, magari verrà prossimamente condivisa nelle prossime normative.

Tra queste: la **semplificazione per il rilascio di titoli abilitativi** e la **riduzione dei costi delle bonifiche**.

Dopo quasi quindici anni dall'entrata in vigore della Legge 12/2015 che sicuramente ha costituito una rivoluzione in campo urbanistico, è auspicabile che occorre mettere mano alla norma base del nostro settore.

In questo percorso, è fondamentale attuare una vera **semplificazione** delle **procedure** ed una **riduzione dei tempi** per il rilascio delle autorizzazioni, liberalizzando il più possibile gli interventi sull'esistente,

**comprimendo, di conseguenza, i relativi oneri burocratici ed economici.**

Quindi una **prima richiesta**: *sia RL ad indicare ai Comuni, forse non potendole imporre, a quali azioni fa riferimento all'art 8 bis comma a).*

Da qui **la proposta** presentata anche in V Commissione.

In un'ottica di semplificazione, soprattutto in ambito di Rigenerazione Urbana, sarebbe auspicabile accompagnare la nuova disciplina, con una norma nella legge 12/2005, avente carattere più generale, con la quale si preveda la possibilità, facoltatività in capo al soggetto richiedente, di **instaurare un'istruttoria preliminare** riguardante le pratiche edilizie, alla stregua di quanto disciplinato dall'art. 40 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano .

In estrema sintesi, sarebbe opportuno protocollare un planivolumetrico che identifichi gli aspetti urbanistico - edilizi, evidenziando le destinazioni urbanistiche previste nel progetto consentendo l'individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento ed eventualmente le opere di urbanizzazione.

Gli esiti di tale fase preliminare, avallata della Commissione del Paesaggio, dovranno essere replicati in un provvedimento, valido ed efficace per 12 mesi, i cui contenuti sono reiterati nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo edilizio. Questo permetterebbe al proprietario di un'aera soggetta a rigenerazione, di poter immettere sul mercato, un'operazione certa anche nei tempi di rilasci del permesso di costruire.

Una **seconda richiesta**, è legata ad agevolare *l'eventuale* **bonifica** che riteniamo vada maggiormente agevolata.

Quando si parla di bonifica i problemi sono prevalentemente due:

- i tempi
- i costi

Per i tempi, non potendo ritenere accettabile diversi mesi per far analizzare i campioni prelevati dall'ente di riferimento, ARPA, si dovrebbe consentire ai laboratori accreditati da Regione e da ARPA di validare le prove effettuate così da contenere i tempi in 2-3 settimane.

Per i costi si potrebbe:

- 1) scontare il costo sostenuto per bonificare, riducendo il contributo di costruzione;
- 2) a livello nazionale, scontare del 50% l'IMU e TASI per più anni fintantochè non è stato conguagliato
- 3) accedere a eventuali finanziamenti europei.

Termino ringraziando per l'attenzione e con l'auspicio e la certezza che la presente normativa porterà benefici anche al nostro territorio.

Grazie per l'attenzione ed auguro buoni cantieri a tutti !