



## **Comune Di Empoli**

*Legge Regionale n. 24 dell'8 maggio 2009*

Resoconto dalla registrazione su nastro del Convegno tenuto presso il Cenacolo dell'ex Convento degli Agostiniani martedì 26 maggio 2009

### **Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

#### **Massimo Matteoli - *Coordinatore***

Buonasera a tutti.

Vi ringrazio di essere qui con noi stasera.

Vi dico intanto subito che il materiale sarà illustrato e non appena possibile sarà messo anche sul sito del Comune in quanto la Regione ce ne ha data l'autorizzazione, quindi potrete eventualmente anche guardarlo con più comodo.

Io ringrazio innanzitutto l'architetto Baracco che ha voluto essere qui con noi stasera per questo primo incontro di chiarimento su questa legge Regionale che noi riteniamo importante e significativa.

Prima di dare la parola all'Architetto la cedo al nostro Sindaco per un breve saluto.

#### **Luciana Cappelli - *Sindaco di Empoli***

Non vorrei dilungarmi. Siamo in tanti, è una serata calda e credo che tutti i convenuti abbiamo interesse diretto e indiretto alle parole che ci dirà l'architetto.

Anche perché la Regione Toscana, come sappiamo, è stata la prima Regione in Italia che si è attrezzata con una legge già passata dal Consiglio e quindi completamente operativa, nella sostanza.

Ne è testimonianza anche questa partecipazione. Non è una legge in fase di progettazione e quindi con elementi da chiarire, ma oramai pronta.

Quindi avviciniamoci davvero alle relazioni di Baracco che come sappiamo e come vediamo sono, credo, molto interessanti per il numeroso e accaldato uditorio di stasera.

Quindi lui farà, come fa sempre, un'ottima e dettagliata relazione, entrando anche in quei dettagli che sono decisivi anche per le azioni di molti di voi. Ritengo che la maggioranza di voi siano tecnici e quindi avranno da affrontare anche questioni specifiche.

E poi magari vediamo se c'è il tempo anche di fare qualche interlocuzione, possibilmente di carattere un po' più generale che non di dettaglio, in modo che si possa, di volta in volta, rispondere a più domande, piuttosto che a qualche singola questione.

Ma questo lo vedremo insieme strada facendo.

Intanto passo la parola all'architetto.

**Relatore: Arch. Riccardo Baracco**  
***Responsabile dell'Area di Coordinamento pianificazione del territorio e politiche abitative della Regione Toscana***

Grazie a tutti.

Una bella partecipazione, vuol dire che l'argomento è di interesse. Credo anch'io che siano stati invitati molti tecnici, sia dei Comuni che liberi professionisti.

Fra un paio di giorni entra in vigore questa nuova norma. Effettivamente riteniamo che dia delle possibilità nel campo dell'edilizia e perciò su questo è bene chiarire al più presto tutti gli elementi della legge.

Siamo a disposizione anche come Regione. C'è qui anche il dott. Ferruccio, che segue proprio anche le questioni giuridiche collegate alle normative Regionali in materia di governo del territorio, proprio per riuscire a fare in modo che già dall'inizio questa legge possa essere attuata in modo chiaro e comprensibile per tutti.

Parto dalla base di questa legge: la Regione Toscana non avrebbe fatto una legge di questo tipo se non ci fosse stato un accordo precedente con il Governo.

È una legge che non stravolge gli strumenti urbanistici. Rimane nella logica del governo del territorio che la Regione si è data, pur forzando in parte, all'interno di quelle che sono le tipologie previste dagli strumenti urbanistici, gli interventi consentiti.

La Regione Toscana lo ha fatto insieme a tutte le altre Regioni, tramite un accordo con il Governo che ha permesso, da una parte, di non avere una norma nazionale, anticostituzionale, che avrebbe corso il rischio poi di un sacco di contenziosi, di incertezze normative per tutti. Invece in questo modo, all'interno delle competenze regionali, si è cercato di fare una legge che possa essere effettivamente efficace e rispettosa di tutte le discipline.

Questo accordo, fatto fra Governo, Regioni, Province e Comuni il 31 marzo del 2009, ha previsto degli impegni, ha condiviso un'esigenza, quella di favorire le iniziative volte al rilancio dell'economia in una situazione di crisi come quella che stiamo vivendo, di rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie, come elemento di particolare rilevanza, di introdurre delle semplificazioni procedurali all'attività edilizia, proprio per far fronte a quelle esigenze di semplificare le procedure di competenza esclusiva dello Stato: questa parte lo Stato la deve svolgere autonomamente ma in accordo con le Regioni.

In questo senso è in via di definizione un decreto legge che la conferenza unificata, Stato-Regioni-Province e Comuni, stanno elaborando e che è quasi in via di definizione.

Lì si affrontano questioni relative alla sismica, questioni relative all'attività edilizia libera, un campo che viene ampliato notevolmente rispetto ad ora; questioni relative alle autorizzazioni paesaggistiche, alla valutazione ambientale strategica e altre questioni. Però sono quelle di esclusiva competenza dello Stato, mentre l'accordo prevede che le Regioni facciano una loro legge, basata sul miglioramento della qualità architettonica degli edifici.

L'accordo prevede queste due condizioni delle leggi regionali: che prevedano degli ampliamenti fino al 20% della volumetria degli edifici residenziali unifamiliari o bifamiliari, o comunque con volumetria non superiore a 1000 metri cubi, per un incremento massimo di 200 metri cubi, oppure prevedano demolizioni e ricostruzioni con ampliamento di edifici residenziali entro il limite del 35%.

L'accordo esclude già che questi interventi possano essere fatti nei centri storici, nelle aree inedificabili e su edifici abusivi o non in regola con la strumentazione urbanistica.

La Regione Toscana è stata l'unica Regione che ha deciso di attuare questa legge senza aspettare quel decreto legge di cui vi parlavo prima.

Le altre Regioni stanno aspettando che ci sia quel decreto legge, non perché il decreto legge definisca procedure specifiche collegate a questi aspetti, ma perché comunque è un elemento di semplificazione a livello nazionale che ha il suo rilievo e perciò la forza delle Regioni tutte insieme ad aspettare è una scelta legittima.

La Regione Toscana ha fatto un'altra scelta. Ha detto: siccome queste norme la Regione le può applicare indipendentemente da quel decreto legge, che potrà snellire ulteriormente, forse, ulteriori passaggi, intanto guadagniamo tempo perché la crisi c'è ora e cerchiamo di fare in modo che entri in vigore il più presto possibile.

Ci siamo dati dei tempi rapidissimi e nel giro di venti giorni dall'accordo abbiamo prima fatto un ulteriore accordo con ANCI, UNCEM e UPI, praticamente con i Comuni, con le Comunità montane e le Province della Toscana. Questo accordo l'abbiamo fatto il 22 aprile. Contemporaneamente la giunta ha proposto al Consiglio la proposta di legge.

Con questo accordo con ANCI, UNCEM e UPI, abbiamo riesaminato nel particolare qual è l'analisi economica della Toscana, riscontrando degli elementi particolarmente delicati e perciò l'esigenza di intervenire rapidamente.

La Regione Toscana si è impegnata a muoversi non solo su questo fronte ma su tre fronti diversi.

Oltre a questa legge la Regione si è impegnata a portare rapidamente in adozione l'implementazione del Piano di indirizzo territoriale della Regione con valenza di Piano paesaggistico, e infatti domani il Consiglio Regionale dovrebbe adottare questa implementazione, il Piano paesaggistico che è previsto dal codice dei beni culturali del paesaggio. E anche qui siamo fra i primi in Italia ad attuarlo, in base anche a degli accordi, ci fu l'intesa Martini - Rutelli un paio di anni fa, abbiamo lavorato su quelli.

E poi portare avanti un quadro di interventi regionali sull'edilizia sociale più collegata agli interventi e a finanziamenti specifici.

La volontà espressa con gli Enti locali è quella di operare, come dicevo, nel rispetto dei principi del governo del territorio della legge 1: la volontà di assicurare l'uso di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico; la volontà di assicurare l'abbattimento di barriere architettoniche, anche andando oltre a quella che è la normativa vigente; il richiamo al rispetto delle vigenti disposizioni in materia sismica e sicurezza dei lavori perché, anche se questi aspetti poi non li trovate

scritti nella legge, sono da applicarsi in toto e stanno per diventare ancora più restrittivi proprio all'interno di quelle che sono le norme del Decreto legge nazionale.

Questi sono, rapidamente, i nove articoli che la legge contiene.

La legge è stata promulgata l'8 di maggio ed entra in vigore, se non sbaglio, il 28 di maggio. Perciò fra due giorni entrerà in vigore e si potranno cominciare a presentare le denunce di inizio attività nei Comuni.

Non l'abbiamo organizzata, questa esposizione, proprio in linea con quello che è l'ordine degli articoli. Abbiamo cercato di renderla un po' più intuitiva, poi però nella parte finale ci sono gli articoli e con le domande potremmo anche entrare nei commi specifici degli articoli.

Un articolo però affronta proprio la questione delle definizioni, per chiarire certi termini che possono avere tante interpretazioni, tante definizioni diverse. Certi termini che poi ritroviamo nella legge. In particolare 4 di questi.

### ***Edifici abitativi***

Che cosa significa edifici abitativi: tutti gli edifici ad uso residenziale, ma anche gli edifici rurali con la destinazione d'uso di abitazione agricola. Perciò anche tutti gli imprenditori agricoli a titolo principale, familiari, e tutti quelli che sono definiti dalla legge collegata agli imprenditori agricoli, possono usufruire di questa legge.

Per ***superficie utile lorda*** abbiamo dato una definizione, perché vedrete che la legge non parla di volume, ma parla sempre di superficie utile lorda, perché già la Regione Toscana aveva fatto questa scelta, in un Regolamento di attuazione della legge 1 del 2005, ritenendo la superficie utile lorda un riferimento più corretto rispetto a quello delle volumetrie; da qui una definizione specifica solo ai fini di questa legge, indipendentemente dalle diverse definizioni che possono dare i Comuni, o che spesso non danno i Comuni, proprio per rendere più omogenea l'applicazione di questa legge in tutto il territorio regionale.

Sui ***centri abitati*** si danno tre definizioni in subordine.

Praticamente si dice che se un Comune è dotato di Regolamento Urbanistico vale la definizione prevista dalla legge 1, perciò la delimitazione dei centri abitati che è contenuta nel Regolamento Urbanistico.

Se un Comune non ha il Regolamento Urbanistico ma ha delle perimetrazioni dei centri abitati in strumenti urbanistici precedenti, vanno prese come riferimento quelle.

Invece se un Comune non ha nessuna definizione di centro abitato, si prende come riferimento quella del Codice della strada, che a quel punto può essere utilizzata da tutti e lo fanno direttamente i progettisti che presentano la DIA.

Ultima definizione: ***distanze minime e altezze massime*** degli edifici. Comunque vanno rispettate le distanze minime e le altezze massime degli edifici, che sono definite o dagli strumenti urbanistici, o, in mancanza di una definizione da parte degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, vale la norma del DM 1444 del '68, che dà alcuni riferimenti sui parametri urbanistici.

Quali sono gli interventi che la legge regionale prende in considerazione?

Prima vi ho letto quelli dell'accordo. Vedete che qui facciamo riferimento alla superficie utile lorda e siamo stati sempre leggermente più ampi dell'accordo, perché se calcolate che ogni metro quadro di superficie utile lorda corrisponde sostanzialmente ad almeno 3 metri di altezza interna – può essere 2,70, ma diciamo 3 metri di altezza dell'alloggio - più 30 centimetri di solaio, si può arrivare tranquillamente a 3,30, perciò per ogni metro quadro di superficie utile lorda questo valore si può moltiplicare per 3,3 e vedete che i dati superano quelli dell'accordo nazionale.

Sono due i tipi di interventi.

Quello di ampliamento, per gli edifici abitativi al 31 marzo 2009. È stata presa come riferimento la data dell'accordo.

Per poter utilizzare questo ampliamento devono essere edifici mono o bifamiliari, oppure possono anche avere una tipologia diversa: trifamiliare, quadrifamiliare e oltre, a condizione che la superficie lorda complessiva dell'edificio non superi i 350 metri quadrati.

Molti chiedono: ma le case a schiera come funzionano?

Una prima interpretazione che abbiamo dato e quella di dire: quando le case a schiera hanno ognuna una struttura autonoma dall'altra, perciò hanno ognuna dei muri perimetrali di separazione dalla casa di fianco, sono autonome dal punto di vista costruttivo, effettivamente possono rientrare in questa categoria. Se invece si tratta di molti appartamenti allineati, con semplicemente un muro anche strutturale divisorio, fra un appartamento e l'altro, a quel punto stiamo parlando di un unico edificio e perciò va considerato nel suo complesso.

Si dice che è consentito, per quel tipo di edifici, un ampliamento del 20%, però riferito a ciascuna unità immobiliare. Cioè, abbiamo fatto la scelta che ogni alloggio, in pratica, può essere aumentato del 20%, per evitare che poi magari il primo arrivato sfruttasse tutta la capacità di ampliamento di quell'edificio e il secondo arrivato non avesse più possibilità. Allora se c'è un appartamento di 100 metri quadrati quell'appartamento può aumentare di 20 metri quadri.

In tutto però c'è un limite nell'edificio: non si può superare il massimo di 70 metri quadrati di intervento sull'edificio, che corrispondono a poco più di quei 200 metri cubi che definiva l'accordo.

L'altro tipo di intervento consentito è quello della demolizione e ricostruzione, sempre per gli edifici abitativi al 31 marzo 2009, con la possibilità, in quel caso, di aumentare del 35% la superficie utile lorda esistente.

Tre elementi qualificanti che giustificano questa scelta di questa legge, che devono essere alla base di tutti i progetti.

Gli interventi devono essere coerenti con le finalità della legge 1 del 2005 sul governo del territorio e con le tipologie di intervento previste dalla pianificazione comunale. Poi vi spiegherò meglio che cosa si intende per coerenti con la tipologia di intervento.

Sono finalizzati a migliorare la qualità architettonica in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici, ambientali del contesto territoriale. Spesso non è facile migliorare la qualità architettonica

ampliando un edificio. Rischia di essere una parte aggiunta che non migliora, anzi peggiora l'edificio. Qui sta la capacità dei progettisti di trovare una soluzione ben inserita nel cercare magari di fare questi interventi nei punti meno delicati dell'edificio, di completarla con delle alberature, cioè di riuscire a fare degli interventi che effettivamente riescano, anche in questo caso, a dare un valore aggiunto alla qualità dell'edificio.

Che garantiscano un livello di prestazione... particolarmente qualificante in relazione alla tipologia di intervento tramite l'utilizzo di particolari tecniche costruttive anche attraverso l'impiego di impianti alimentati con fonti rinnovabili. E qui vedrete che ci sono degli obblighi molto severi per quanto riguarda l'efficienza energetica.

Queste sono le esclusioni generali per tutti gli interventi.

Non si può intervenire (questo lo diceva già l'accordo):

- per gli edifici o parti di edifici realizzati in assenza o in difformità dal titolo abitativo. Cioè edifici abusivi o edifici difformi.
- Collocati nei centri storici, intesi come zone A del Piano Regolatore vigente, Regolamento Urbanistico, o comunque ad essi assimilabili.
- Definiti comunque di valore storico culturale architettonico dalla pianificazione urbanistica comunale, anche se non siamo ai centri storici può esserci l'edificio singolo, l'edificio sparso che può avere questi caratteri, vincolati quale immobile di interesse storico ai sensi del codice dei beni culturali del paesaggio. Non c'è mai riferimento ai vincoli paesaggistici, perché per i vincoli paesaggistici valgono le norme che ci sono già, applicando anche le salvaguardie del Piano di indirizzo territoriale che già è stato approvato nel 2007, e fra poco applicando anche le salvaguardie aggiuntive dell'implementazione del Piano di indirizzo territoriale che dovrebbe essere adottato domani. Perciò, per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, non c'è nessun elemento ostativo, c'è un elemento di autorizzazione paesaggistica, perciò di coerenza dell'intervento rispetto al paesaggio.
- Collocati in area di inedificabilità assoluta. E qui la legge fa riferimento all'art. 33 della 47 sul condono, che definisce quali sono queste aree.
- Collocati nei territori dei parchi e in riserve naturali regionali.
- Collocati in aree soggette al piano attuativo della pianificazione urbanistica comunale. Questa indicazione sul piano attuativo ha lasciato molti sconcertati: ma perché hanno escluso i Piani attuativi?

Li abbiamo esclusi perché il Piano attuativo ha bisogno di una progettazione organica ed una realizzazione organica, anche se magari il Piano attuativo è già stato fatto, ma il Piano Regolatore lo definisce ancora come soggetto al Piano attuativo quell'ambito di territorio. Vi faccio un esempio: se si andasse a intervenire con demolizione e ricostruzione, con ampliamento del 35%, in un edificio che è collocato proprio dove dovrebbe esserci il collegamento viario di quell'area del Piano attuativo con il contesto urbano, è chiaro che andremmo a stravolgere e a rendere anche non applicabile poi la pianificazione attuativa di quell'area.

### Condizioni riferite a tutti gli interventi.

Ci sono due condizioni molto precise che vanno sempre rispettate.

Le unità immobiliari da ampliare l'edificio, demolire e ricostruire, devono risultare al 31 marzo 2009 regolarmente accatastate, oppure, alla stessa data, devono risultare presentate all'Agenzia del territorio idonee dichiarazioni di accatastamento o di variazione ...

Regolarmente accatastate, e poi vedrete che all'articolo 5 ci sono quattro commi su questo argomento, vuol dire che devono essere accatastate in categoria A, cioè A1, A2, A3, A4, cioè in categoria abitativa del catasto edifici, salvo nel caso in cui parliamo di un edificio rurale, utilizzato ad abitazione rurale, per il quale ci può essere anche l'accampionamento al Catasto terreni, quando è consentito, appunto, dalle norme sul Catasto e perciò, in quel caso, per l'imprenditore agricolo o per le condizioni stabilite al Catasto.

Perciò regolarmente accatastato come abitazione civile o come abitazione rurale.

Altri tipi di accampionamento. C'è solo un caso eccezionale, cioè per piccole quantità all'interno dell'edificio, in caso di demolizione e ricostruzione, che possono essere mantenute, come poi vedremo.

Le superfici precedentemente condonate oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi della legge 1 sono sottratte alla superficie di ampliamento realizzabile. Cioè, se l'edificio era abusivo e comunque ha avuto una possibilità, tramite sanzione pecuniaria, di diventare un edificio legittimo, a quel punto bisogna tenere conto di quella superficie, sia nel computo della superficie utile lorda dell'edificio esistente, e poi bisogna anche però sottrarre queste quantità alla possibilità di ampliamento o di demolizione e ricostruzione del 35% di ampliamento. Praticamente viene sottratta, dalla superficie di ampliamento realizzabile con questa norma, la quota sanata.

Queste due norme sono state messe per fare in modo che gli edifici siano trasparenti e siano in regola rispetto a tutte le norme vigenti, sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista delle possibilità collegate ai condoni.

Entro nel merito di quello che poi si dice all'articolo 3.

Per gli interventi di ampliamento ci sono poi delle condizioni specifiche da rispettare. Sto parlando di ampliamento del 25% delle unità immobiliari.

Questo ampliamento non può comportare modifiche alle destinazioni d'uso - devono essere residenziali, o abitazioni rurali e devono restare tali - né aumento dell'unità immobiliare, proprio perché si dice che si interviene in ampliamento rispetto all'unità immobiliare, l'ampliamento non presuppone ulteriori unità immobiliari.

Può avvenire esclusivamente in edifici abitativi per i quali la pianificazione comunale consente, e qui entriamo sulla tipologia prevista dallo strumento urbanistico comunale: la ristrutturazione edilizia con addizione funzionale o incrementi volumetrici ulteriori rispetto ai volumi tecnici, oppure l'addizione volumetrica, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica.

Allora la prima possibilità, quella data alla ristrutturazione edilizia con addizione funzionale, è esattamente quello che attualmente viene definito dalla legge 1 come "ristrutturazione edilizia".

Infatti, se andate all'articolo 79, tra gli interventi soggetti a denuncia inizio attività, trovate un'unica definizione "ristrutturazione urbanistica" che prevede, fra l'altro, anche le addizioni funzionali.

Perciò tutti i Comuni che fanno riferimento a quella o che fanno riferimento anche alla legge precedente, la 52, cioè quando facciamo riferimento a una norma che prevede la possibilità di addizioni funzionali siamo in condizioni di poter utilizzare questo ampliamento.

Non siamo in condizioni quando il Comune ha fatto norme più specifiche, ha definito che per certi edifici di particolare pregio si può anche fare la ristrutturazione edilizia, oltre al restauro, ma solo a determinate condizioni e solo all'interno dei volumi esistenti. Se c'è una norma di questo tipo così specifica non si può utilizzare la possibilità dell'ampliamento.

Ma noi riteniamo che per un buon 90% delle previsioni di ristrutturazione a livello regionale, previste dagli strumenti urbanistici comunali, ci sia la possibilità di utilizzare questo ampliamento, in termini di definizione, per quanto riguarda, appunto, la tipologia di intervento.

Deve rispettare le distanze minime e le altezze massime fabbricate, fissate dalla Pianificazione comunale o dal DM 1444 del '98, come vi dicevo. Perciò bisogna stare all'interno di quei limiti.

Se un Comune lo ritiene opportuno può anche variare questi limiti.

Cioè noi abbiamo definito queste norme che hanno un carattere straordinario. Questo non vuol dire che il Comune non possa, in questo periodo, quando lo ritiene opportuno, modificare il proprio strumento, anche con una semplice variante di tipo normativo, che non ha dei tempi lunghi, e perciò valutare se in certi casi vuole modificare, indicare meglio le altezze, le distanze, o anche fare altre cose; perché abbiamo escluso - poi lo vedrete - una fase, che avevamo anche pensato di inserire nella legge, in cui i Comuni potevano, a loro volta, nel termine di 60 giorni dall'entrata in vigore, prima ancora che partissero le DIA, anche rivedere certe perimetrazioni che questa legge portava a definire, escludendo delle aree di particolare pregio.

Però poi questa strada è stata esclusa, in accordo con ANCI, UPI e UNCEM, per diversi motivi. Uno perché non tutti i Comuni poi sarebbero stati in grado di farlo, specialmente in un periodo elettorale come questo, dove i Consigli sono sciolti e perciò probabilmente si andava parecchio in là nell'attuazione poi della norma.

E poi, appunto, perché avremmo creato due situazioni diverse. Avremmo avuto alcuni Comuni che lo facevano, che potevano dettagliare meglio. Altri Comuni si ritrovavano magari una norma regionale più grossolana.

Abbiamo cercato di fare una norma regionale più attenta e più specifica che si attua dappertutto, ma il ruolo dei Comuni è sempre fondamentale perché anche senza una delibera di Consiglio gli uffici tecnici stessi possono mettere a disposizione dei cittadini o dei progettisti il quadro conoscitivo riferito a diverse cose: quale è l'ambito del centro abitato, quale è l'ambito del centro storico, quali sono gli edifici di interesse

storico. Cioè tutta una serie di elementi che poi vedrete, come le aree a pericolosità, eccetera.

Avere a disposizione questo quadro, che non ha bisogno di nessuna ulteriore elaborazione, ma che fa spesso parte dei quadri conoscitivi del Comune, e riuscire a vederlo in modo semplice, anche magari attraverso il sito Internet del Comune, consente di rendere più facile l'attuazione di questa norma.

L'edificio, se all'esterno dei centri abitati - perché l'ampliamento del 20% si può fare sia all'interno che all'esterno dei centri abitati - se siamo all'esterno deve essere dotato di approvvigionamento idropotabile e di un sistema di smaltimento delle acque reflue. Se siamo all'interno dei centri abitati è ovvio che ci devono essere queste cose e perciò la legge non lo precisa.

L'edificio deve essere collegato all'esterno di ambiti di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata e pericolosità idraulica molto elevata.

È stata fatta questa scelta perché, lo sapete, per gli strumenti urbanistici c'è bisogno delle indagini geologiche, c'è bisogno di approfondire le questioni di pericolosità, di fattibilità. Qui non c'era la possibilità di farlo. Per fare una norma a livello regionale si è scelto che comunque, se c'è il rischio di frana, sia quiescente o sia attiva, non si interviene con questi interventi di carattere eccezionale, anche se c'è una pericolosità idraulica molto elevata. Si può invece intervenire se c'è una pericolosità idraulica elevata, un P3, con questo tipo di intervento.

Passiamo alla demolizione e ricostruzione fino al 35% della superficie utile lorda. E qui ci sono le condizioni specifiche.

Anche qui non si può modificare la destinazione d'uso. Residenziali sono e residenziali devono restare.

Qui però il numero delle unità immobiliari può anche aumentare, perché ammettiamo che un edificio di 1.000 metri quadri di superficie utile lorda venga demolito e ricostruito per 1.350 metri quadri, la presenza di 350 metri quadri in più può giustificare tranquillamente degli ulteriori alloggi. Abbiamo messo un limite di dimensione di questi alloggi per evitare che poi avessero un carattere turistico, ma è un limite piuttosto basso, però: 50 metri quadrati di superficie utile lorda.

Si consente anche di intervenire in edifici che hanno delle parti con destinazioni d'uso diverse: è consentito l'intervento in edifici esclusivamente abitativi, oppure in edifici abitativi in cui sono presenti limitate porzioni con destinazione d'uso diverse, nei limiti del 25% della superficie complessiva, che non possono essere computate né ampliate.

Perché abbiamo introdotto questa norma?

Spesso abbiamo degli edifici che hanno magari un negozio, o un lato di negozio, al piano terreno, che possono avere un artigiano o altre attività. Se queste non incidono, all'interno della superficie utile complessiva, più del 25%, si può intervenire in quell'edificio prendendo però, ai fini del computo, tutte le altre superfici escluse queste, che possono essere ricostruite mantenendo la stessa dimensione. Perciò l'ampliamento del 35% della restante superficie dell'edificio è riferita alla parte residenziale.

Se ci sono dei garages, questi fanno parte ancora di un'altra categoria. Se vedete, nelle superfici utili lorde non abbiamo considerato gli interrati. Perciò di solito in un nuovo edificio il garage viene fatto negli interrati e non ci sono limiti di dimensioni collegati a questi aspetti, salvo le norme di piano: non si può certo andare ad ampliare la superficie coperta oltre il 30%, per esempio, se così prevede il Piano Regolatore.

Interventi. Qui siamo sulla tipologia.

L'intervento può interessare esclusivamente edifici abitativi per i quali la pianificazione comunale consente la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica.

Queste due tipologie le troviamo all'articolo 78 della legge 1, tra gli interventi soggetti a permesso di costruire. Ora invece diventano soggetti a denuncia di inizio attività, se si utilizzano le possibilità di questa legge.

Questo vuol dire che non si può fare una demolizione e ricostruzione se lo strumento urbanistico non prevedeva la possibilità della sostituzione edilizia o della ristrutturazione urbanistica. Cioè, se prevedeva semplicemente la ristrutturazione non si può utilizzare questa tipologia di intervento, proprio perché abbiamo detto che volevamo rimanere in linea con i principi del governo del territorio e con le tipologie di intervento previste dagli strumenti.

Perciò la forzatura che fa questa legge è nelle quantità, questo 35%, ma non nella tipologia di intervento.

Deve rispettare le distanze minime e le altezze massime, come gli altri.

L'edificio deve essere collegato nel centro abitato.

Cioè, per la demolizione e ricostruzione è stata fatta la scelta di intervenire solo all'interno del centro abitato, anche se poi vedete che gli edifici nei centri abitati sono magari il 90% degli edifici nella Toscana, poi ci sono dei dati a questo proposito. Però lasciando fuori tutto quello che è il patrimonio collinare, che è il patrimonio costiero, dove andare a pensare di demolire e ricostruire, magari un edificio in cima a una collina del senese, correva il rischio poi di essere un intervento che aveva degli effetti sul paesaggio delicati, magari anche non soggetti a vincolo paesaggistico

L'edificio deve essere collocato all'esterno di ambito di pericolosità idraulica molto elevate e di pericolosità geomorfologica elevate o molto elevate, come gli altri.

Qui però c'è anche un obbligo. Se l'edificio ricade in ambito di pericolosità idraulica elevata - le P3 dell'autorità di bacino o delle indagini geologiche del Comune, valgono tutte e due: si prende la più restrittiva - devono essere presentate delle verifiche di sicurezza per le persone, prevedendo interventi di autosicurezza da rischio inondazione ove necessario.

Qui abbiamo un Regolamento sulle indagini geologiche della Regione, che fa riferimento a questi interventi di auto sicurezza, bisogna prenderlo come riferimento perché intervenendo solo sull'edificio si possono fare gli interventi che riducono il rischio in caso di esondazione e inondazione.

Per questi tipi di demolizione e ricostruzione si applicano le prescrizioni degli articoli 8 e 9 del DM dell'89 sulle barriere architettoniche, in modo

rigido, senza consentire le soluzioni alternative che sono previste dall'articolo 7 dello stesso decreto.

Se vedete, appunto, quel decreto, all'articolo 7 dice che ci sono le prescrizioni da tenere presenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ma si può anche fare in un altro modo, basta che sia efficace, sostanzialmente, più o meno nello stesso modo.

Questo ha portato poi a delle interpretazioni molto elastiche e perciò a rendere poco efficaci le norme degli articoli 8 e 9, che invece qui diventano vincolanti.

Vi dicevo dei dati Istat.

Ci sono due o tre immagini, per rilassarsi anche un po' e per inquadrare altri dati che non sono direttamente presenti nelle norme.

Come sono organizzati gli edifici in Toscana?

Su un totale di 1 milione e 600 ed oltre edifici, 366 mila sono monofamiliari, 300 mila sono bifamiliari e 994 mila sono oltre bifamiliare, cioè trifamiliare, quadrifamiliari, eccetera.

Come sono collocati rispetto ai centri abitati?

Qui abbiamo preso come riferimento i dati Istat e la definizione di centro abitato, nucleo abitato e case sparse dell'Istat, che è diversa da quella che dicevo prima. Però sostanzialmente su 1 milione e 600 mila edifici, oltre 1 milione e 400 mila è collocato nei centri abitati.

Perciò si ritiene che le possibilità attuative di questa legge siano considerevoli, pur con le limitazioni che abbiamo messo, che sono, anch'esse, parecchie.

Questo vuole essere un esempio di come un Comune che vuole dare un contributo potrebbe cominciare a preparare un quadro conoscitivo. Qui abbiamo provato a far vedere che cosa succede sul territorio, per esempio, in un'area che non è Toscana, ma solo a titolo esplicativo, per gli ampliamenti.

Vedete che abbiamo una P3, una pericolosità idraulica elevata, su cui l'ampliamento si può fare: c'è un verde.

La distinzione fra centro abitato ed esterno al centro abitato non si nota per l'ampliamento perché si può intervenire sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

Una P4, pericolosità idraulica molto elevata, invece, diventa un'area in cui non si può intervenire con questa legge.

Nel centro storico non si può intervenire con questa legge.

Nelle aree di pericolosità di frana, geomorfologica, sia molto elevata che elevata non si può intervenire, come non si può intervenire nei piani attuativi o nei parchi.

In tutto il resto del territorio, salvo poi che ci siano altre limitazioni: edificio sparso di valore storico o aree di in edificabilità, si può intervenire. Perciò con una carta, molto semplice, molto indicativa, si possono già individuare tutte quelle aree che sono escluse per semplificare e per capire meglio se si può utilizzare questa normativa o no.

Lo stesso abbiamo preparato per un caso di demolizione e ricostruzione e qui vedete che l'ambito rosso, l'ambito in cui l'intervento non è consentito, è molto più ampio, perché al di fuori dei centri abitati non è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Sulla P3 abbiamo detto che all'esterno dei centri abitati non si può intervenire, mentre all'interno dei centri abitati si può intervenire in modo condizionato, cioè dimostrando che non c'è pericolo, o con interventi di autosicurezza.

Il resto rimane sostanzialmente uguale come per l'ampliamento.

#### Efficienza energetica.

A sinistra vedete che cosa bisogna fare nel caso di ampliamento del 20% e a destra che cosa bisogna fare nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35%.

Abbiamo preso come riferimento i valori limite del decreto legislativo 192 del 2005 con le tabelle - qui non lo trovate scritto, ma lo trovate nella legge - previste nel 2010.

Siccome questa legge è a cavallo, perché vedrete che si possono presentare denunce di inizio attività fino al 31 dicembre del 2010, in pratica si parte da ora, 2009, e si va al 2010.

C'erano due tipi di tabelle sui valori limite. Ne abbiamo presa una, in modo che sia uguale ora fino alla fine del 2010, il riferimento, abbiamo preso la tabella del 2010 per essere un pochino più restrittivi e per valorizzare molto l'aspetto dell'efficienza energetica degli edifici.

Vanno previsti interventi di energia e cioè collegati all'efficienza dell'edificio, di edilizia sostenibile, ma si possono fare gli interventi che ritenete opportuno. Si può intervenire direttamente sulla struttura dell'edificio, però probabilmente vengono dei muri di 45 cm. A seconda dei limiti che ci sono.

Si può intervenire anche utilizzando degli impianti con l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, tipo pannelli solari termici o pannelli solari fotovoltaici. L'importante è arrivare ai limiti che sono previsti.

Allora si chiede, per un ampliamento fino al 20%, che la parte in ampliamento, non tutto l'alloggio, abbia un valore, riferito alla climatizzazione invernale, che arrivi ad essere inferiore del 20% rispetto ai valori stabiliti per legge dal 2010. Cioè, ci vuole un abbattimento ulteriore del 20%. Quella parte di ampliamento deve dare questa garanzia.

Sulla parte di appartamento esistente, si chiede una cosa semplice: che ci sia già, o che venga previsto, un tipo di finestra, sostanzialmente a doppi vetri, che ci sia una intercapedine a doppi vetri, a doppie finestre, una qualsiasi soluzione a intercapedine.

Invece per la demolizione e ricostruzione lì siamo andati un po' sul pesante, nel senso che si è previsto un livello di efficienza energetica notevole, partendo dall'idea che il 35% di ampliamento è un ampliamento notevole, che chi fa quest'opera la fa su edifici che spesso hanno bisogno di essere completamente riqualificati, altrimenti non si va a demolire un edificio; è un edificio che viene svuotato, che sostanzialmente non ha più gli abitanti in quel periodo, perciò si tratta di un intervento consistente. E lì si è prevista una qualità energetica molto elevata, con un livello, rispetto al limite obbligatorio del 2010, ridotto di almeno il 50%, per quanto riguarda la climatizzazione invernale, sempre utilizzando pannelli solari. Qui probabilmente dovendo utilizzare pannelli solari termici o fotovoltaici.

Qui si prevede anche di rispettare un limite un po' meno difficile da rispettare, per quanto riguarda il raffrescamento estivo, nel caso che poi qualcuno intenda, o subito o più avanti, mettere degli impianti di condizionamento estivo. Qui si dice che la prestazione energetica deve essere inferiore a 30 kw-h per metro quadrato annuo.

Cioè, per ogni metro quadrato non si dovrà consumare più di 30 kw-h, il che vuol dire che bisogna mettere degli impianti particolarmente efficienti e le caratteristiche dell'edificio devono essere tali da garantirlo. Questi requisiti devono essere certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato e sono condizione per l'abitabilità.

Come vi dicevo, tutti questi interventi si fanno con la denuncia di inizio di attività.

Le regole della denuncia di inizio di attività sono quelle contenute all'articolo 84 della legge 1, con tutte le condizioni contenute anche all'articolo 82 della legge 1, perciò il DURC, la sicurezza dei lavoratori. Tutte le norme che non sono citate vanno comunque rispettate.

La denuncia di inizio di attività può essere presentata entro il 31 dicembre 2010 con gli elaborati che sono previsti all'articolo 84, cioè non basta dire: presento una denuncia in quella data e poi presenterò gli elaborati; ci devono essere tutti gli elaborati e la domanda deve essere presentata correttamente.

Non troverete riferimento a tutte le normative da rispettare, perché i giuristi ci hanno detto: non bisogna scriverlo, perché se cominciamo a scrivere che va rispettata una norma e quell'altra, poi quelle che non si scrivono sembra che non debbano essere rispettate.

Allora qui trovate solo le norme di carattere straordinario.

È chiaro che l'indice di fabbricabilità, collegato a un edificio, non deve essere preso in considerazione perché qui abbiamo una norma di carattere straordinario, collegata sulla superficie utile lorda di quell'edificio.

Se si rispettano tutti gli altri elementi va in deroga a quell'indice di fabbricabilità, questa norma. Ma a tutti gli altri aspetti non va in deroga. Tutti gli altri aspetti si applicano e si applicano tutte le norme: nazionali, regionali vigenti per questi tipi di interventi.

Anche in collegamento a quel decreto legge che sta per uscire - quando noi abbiamo fatto la legge c'era una ipotesi che fra l'edilizia libera, tra l'attività libera, ci fosse anche la variazione di destinazione d'uso senza interventi edilizi, che poi invece in questa fase è stata levata - abbiamo comunque ritenuto necessario mettere un vincolo. Cioè chi utilizza queste norme di carattere eccezionale non può variare la destinazione d'uso, né può variare il numero degli alloggi per cinque anni dalla fine dei lavori.

#### Le sanzioni.

La prima sanzione è: se nei cinque anni viene variata la destinazione d'uso o viene variato il numero delle unità immobiliari, siamo in situazione di assenza di permesso di costruire in totale difformità e variazione essenziale.

Nel caso di violazione invece sugli interventi straordinari si applicano le stesse sanzioni che sono previste per il permesso a costruire, non le

sanzioni per la denuncia di inizio di attività, proprio perché qui si è fatto questo salto, prevedendo la DIA anche per interventi che erano soggetti a permesso di costruire.

L'ultima immagine dà l'idea della direzione in cui vogliamo andare.

Questo patto che abbiamo fatto con gli Enti Locali prevede che ogni tre mesi ci sia un monitoraggio di quello che sta succedendo, per questa legge. Vedere se è efficace, vedere se ha creato dei problemi, vedere se c'è bisogno di interventi, anche a livello comunale o regionale, e perciò questo monitoraggio ci consentirà poi di intervenire valutando eventuali aspetti problematici.

Insieme è stato previsto, nell'ultimo articolo di questa legge, anche di istituire un sistema informativo regionale sull'efficienza e la certificazione energetica, sia degli edifici che dei relativi impianti, perché riteniamo che con questa legge abbia un forte impulso l'attività collegata all'efficienza energetica degli edifici.

Io mi fermerei qui.

Ci sono altre immagini che magari poi possiamo utilizzare se c'è un riferimento particolare a un comma specifico nelle vostre domande. Grazie.

### ***Coordinatore***

Ringrazio l'architetto per la sua esposizione.

Ci scusiamo ancora con tutti voi ma sinceramente non pensavamo una così grande affluenza.

Come dicevo prima metteremo sul sito, anche per i molti vostri colleghi che non sono riusciti ad entrare, tutto il materiale che abbiamo preparato per questo incontro e anche la sbobinatura di questa sera, comprese le domande, che pensiamo possa essere uno strumento di lavoro.

Io direi che se ci fossero delle domande si potrebbe intanto cominciare a metterle insieme.

### **Gaspare Canino – Domanda dal pubblico**

Buonasera.

Io avevo bisogno, non so se di una conferma o di una spiegazione.

Per quanto riguarda i centri abitati c'è scritto, nella legge, che sono quelli individuati dal Regolamento Urbanistico, dagli strumenti urbanistici; ma nei Comuni dove non esiste il Regolamento Urbanistico e gli strumenti urbanistici in sostanza non chiariscono bene questo aspetto, una costruzione che è in aperta campagna: c'è un nucleo abitativo e a 50 metri c'è un fabbricato, questo come si deve intendere? Si deve intendere che è tutto centro abitato e si può estendere quindi alla casa, se pur isolata, oppure a che cosa si deve fare riferimento, perché questo è un aspetto che può lasciare a tante interpretazioni, secondo me.

### **Fausto Condello – Responsabile Urbanistica del Comune di Pontedera Domanda dal pubblico**

Io ringrazio innanzitutto per l'iniziativa di questo incontro, perché ci voleva. Però noto che questa legge, a mio avviso, ne abbiamo anche un

po' parlato all'interno della nostra Amministrazione, è un po' raffazzonato.

Obiettivamente, da una lettura anche un po' diversa da quella che ne fa Lei, di fatto gli interventi si focalizzano soltanto sulle zone B, laddove c'è una densità edilizia che difficilmente consente gli ampliamenti così come descritti anche nell'esposizione che ha fatto Lei.

Un altro aspetto. Ci sono diverse contraddizioni all'interno della legge, che probabilmente anche Lei ha colto.

Una di queste è l'impossibilità di fare gli ampliamenti là dove c'è un Piano attuativo tuttora dichiarato in corso.

Peraltro faccio anche notare che le ristrutturazioni urbanistiche sono Piani attuativi a tutti gli effetti. Poco conta se io definisco ristrutturazione urbanistica un ambito in cui posso fare gli interventi se poi, come Piano attuativo, non li posso fare per altra ragione. È un po' difficile ammettere questo tipo di intervento.

Peraltro faccio anche notare che c'è una sorta di contraddizione anche per quanto concerne gli interventi che sono ammessi ...

... quando si escludono gli interventi che sono stati soggetti a sanzione pecuniaria.

Spesso accade che, anche per motivi di carattere formale, alla fine dei lavori, per dimenticanza, non certamente per negligenza, è opportuno fare l'accertamento di conformità e anche per semplice applicazione formale della norma scattano i famosi 516 euro, minimi, per la rivalorizzazione di un edificio. E talvolta si tratta di un edificio intero, in cui è difficile individuare superfici che sono soggette a particolari sanzioni perché quelle difformi. Si tratta di una difformità diffusa, di una difformità comunque che rientra tra quelle non sostanziali, ma che riguarda l'intero edificio.

Questi edifici sono automaticamente esclusi dalla possibilità che vi venga applicata questa normativa.

Mi sembra francamente piuttosto limitativo il campo di azione di questa norma.

Se la si va a guardare anche da un punto di vista prettamente urbanistico, torno a ripetere, le sole zone B, che sono poi le zone sulle quali la saturazione è più evidente, laddove parametri diversi, quali distanza tra fabbricati, distanza con le strade, distanza dai confini, difficilmente mi consente anche di fare un intervento che sia, in qualche maniera, conforme a questi parametri che la stessa legge descrive. Grazie.

### **Domanda dal pubblico**

Buonasera. Per dare ancora maggior forza al discorso che faceva l'architetto, quando c'è stato il condono edilizio ci hanno detto che il condono è un atto dovuto. Cioè a dire, una volta condonato e pagata l'oblazione, quindi portato in fondo nei termini come prescritto dalla legge, ci hanno levato qualsiasi peccato.

Cioè, non è ... la sanatoria è un qualcosa che deve essere concessa.

Non capisco perché c'è questo accanimento contro i fabbricati che sono stati condonati.

Quindi levare le superficie sui fabbricati condonati: "condono, atto dovuto". Questo ci dicevano e questo è. Grazie.

### **Arch. Riccardo Baracco**

Ci sono state delle domande proprio sull'attuazione della legge. Altre domande sulle scelte, alla base della legge.

Quelle sull'attuazione le affronto nel dettaglio.

Quelle sulle scelte, ormai sono domande che probabilmente abbiamo difficoltà ad affrontare perché le scelte sono già state fatte. Mi riferisco in particolare alla domanda: perché gli edifici che hanno delle aree condonate le avete considerate come edifici abusivi? In realtà non è stato fatto questo. C'è stata una volontà, è stata una scelta politica, perché la Giunta ha proposto al Consiglio, il Consiglio ha deciso; c'è stata la volontà di differenziare gli interventi, anche in funzione della presenza o meno del condono edilizio.

Questo però a questo punto lo dobbiamo dare per acquisito e dobbiamo vedere come si applica la norma.

La prima domanda, su come vengono definiti i centri abitati.

Dicevamo: all'articolo 2 si dice che i centri abitati sono quelli definiti dal Regolamento Urbanistico, se c'è; definiti dai perimetri degli strumenti generali, se non c'è il Regolamento Urbanistico ma se ci sono quelli.

In mancanza di perimetri negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi, bisogna applicare la definizione dell'articolo 3 del Decreto legislativo 285. Praticamente la definizione del Codice della strada, che non è la definizione migliore per questa legge, sicuramente, però è una definizione chiara.

Ora non me la ricordo nel dettaglio, ma credo che parli di agglomerati con almeno 25 edifici con determinate distanze e determinati criteri, quelli che impongono, sostanzialmente, 50 all'ora di velocità. Perciò il riferimento è dato da quello.

È un riferimento che non c'è in Comune, probabilmente. Magari in Comune c'è più nella parte che riguarda la Polizia Municipale piuttosto che nella parte che riguarda il territorio.

In mancanza di perimetri di questo tipo, è chiaro che il progettista deve valutare lui, in base a quella definizione, se l'edificio sta dentro o fuori del centro abitato.

Magari lungo la viabilità è facile individuarlo, perché c'è il limite di 50 messo dal Comune, ma sui lati più lontani dalla viabilità ovviamente è più difficile.

Il tecnico di Pontedera diceva: solo nelle zone B. Non è proprio solo nelle zone B, anche se è prevalentemente nelle zone B.

Abbiamo detto che le zone A sono escluse, in quanto centri storici.

Le zone C sono escluse in quanto soggette al Piano attuativo. Ci rimangono le zone Agricole, non magari per l'intervento di demolizione e ricostruzione, ma rimangono per l'intervento di ampliamento, perché abbiamo detto che vi rientrano anche gli edifici rurali con destinazione ad abitazione rurale.

La ristrutturazione urbanistica, in alcuni Piani può anche essere fuori dalle zone C. Cioè io posso avere in una zona B un edificio per il quale è consentita la ristrutturazione urbanistica, a quel punto ho due o tre

edifici, ho delle aree anche di una certa consistenza, in cui non ho l'obbligo del Piano attuativo, ma posso fare la ristrutturazione urbanistica e in quel caso si applica.

Mi rendo conto che certe scelte potevano essere affrontate anche in modo diverso, però bisognava decidere rapidamente, partendo da una filosofia, che non è quella della Regione Toscana, ma cercando di adattare un'idea omogenea a livello nazionale alla realtà della Regione Toscana.

A me sembra che più che raffazzonata sia stata una scelta difficile, che ha cercato un suo equilibrio.

Per la sanzione pecuniaria vale lo stesso discorso che ho già fatto. Grazie.

### **Domanda dal pubblico**

Mi sorge un dubbio.

Siccome si parla di superfici condonate, ma se uno ha fatto una finestra abusiva e ha fatto il famoso modello C, che cosa succede? Oppure se ha fatto un cambio di destinazione d'uso senza incremento di superfici, può applicare questa legge o no? Grazie.

### **Domanda dal pubblico**

Una domanda.

In riferimento alle categorie catastali, se io ho un edificio, una unità immobiliare, accatastato in categoria F3, l'unità immobiliare in corso di definizione, si possono applicare o non si possono applicare gli ampliamenti?

E poi: gli edifici rurali ad uso abitativo, da dove li identifico, visto che al Catasto terreni la dizione "Fabbricato rurale" è generica?

Queste sono le domande. Grazie.

### **Arch. Riccardo Baracco**

Io non sono in grado di rispondere a tutte le domande. Sicuramente posso rispondere a quella se si tratta semplicemente di una finestra: qui posso dire che la superficie utile lorda di una finestra è esattamente la sua proiezione, perciò incide nella diminuzione della superficie di ampliamento in modo quasi irrilevante.

Diversa, bisogna entrare un po' più nel merito, la situazione di una variazione di destinazione d'uso senza autorizzazione; per quella bisogna vedere di preciso che norme c'erano, che norme c'erano in Comune, se senza interventi edilizi era consentita oppure era effettivamente un abuso.

È chiaro che le casistiche sono milioni e per milioni di casistiche avremmo milioni di risposte. Siamo solo cominciando. Non sono certo io grado di rispondere a tutte le casistiche.

Per quanto riguarda il Catasto, per fare questa norma ci siamo confrontati con gli uffici dell'agenzia del territorio e proprio per quanto riguarda gli interventi in zona agricola viene fuori evidente questa contraddizione. Ma d'altra parte al Catasto sono indicati così. Sono edifici rurali a Catasto terreni e non c'è neanche scritto. Noi abbiamo chiesto:

ma non si può in qualche modo capire se è un'abitazione o se è un annesso agricolo? No. Non si può capire.

Infatti vedete che la norma che abbiamo scritto dice che quando è un'abitazione rurale accampionata a Catasto terreni, e siamo nella situazione dell'imprenditore agricolo, è a posto, non ha bisogno di ulteriori indicazioni. Deve essere dal punto di vista urbanistico, in Comune, considerata una abitazione rurale.

*(rispondendo a voce fuori microfono)* Gli si è chiesto quello che gli si poteva chiedere. Perché non è che abbiamo voluto penalizzare l'imprenditore agricolo solo perché il Catasto non definisce il fabbricato rurale a fini abitativi rispetto al fabbricato rurale a fini agricoli e basta. Abbiamo dovuto cercare di applicare queste norme, partendo dall'idea che il proprietario dell'edificio abbia fatto correttamente quello che prevede il Catasto.

Perciò un fabbricato rurale di un imprenditore agricolo principale va benissimo. Poi, col tempo, ha l'obbligo di accampionarlo all'urbano, pur rimanendo con le agevolazioni del rurale, ma ad oggi quest'obbligo non è scaduto e perciò vanno bene anche quel tipo di ...

L'F, a dire il vero non sono un esperto su questi aspetti. L'F3, non so bene in cosa consista, però noi abbiamo detto nella legge che se residenziale, perciò se non parliamo di imprenditore agricolo o altra categoria agricola, deve essere accampionato come A.

Perciò deve essere A1, A2...

*(A domanda fuori microfono)* È stato scritto come A. Forse abbiamo sbagliato. Ora con Giorgio Ferruccio lo approfondiamo. Poi prendiamo l'elenco di queste domande, le approfondiamo e vediamo un po' come fare.

Per ora lì c'è scritto che deve essere in categoria A. Perciò la categoria F in questo momento è esclusa. Non so se a torto.

Scusate, una precisazione. Credo che si risolva, però, il problema della categoria F, perché non conta tanto come è accampionato al Catasto, ma basta sia stata presentata la domanda di accatastamento. Perciò basta che al 31 di marzo ci sia una domanda. Se poi è in attesa, se è in attesa perché manca la domanda o perché il Catasto lo sta facendo il problema rimane, se è in attesa perché non è ancora stata recepita la domanda presentata dal cittadino, perché sappiamo il Catasto come opera e che ritardi ci sono, a quel punto basta la domanda per essere a posto. Non lo so se però risolve.

### **Domanda dal pubblico**

Buonasera. Volevo sapere, nei casi in cui sia possibile edificare una nuova superficie utile lorda, nel caso ad esempio di un terratetto con allegata dépendance regolarizzata con agibilità e abitabilità, è possibile, ad esempio, ipotizzando una quota di incremento di 50 metri quadri, edificarne 25 a raso del terratetto e 25 sopra la dépendance distaccata, ammesso che siano rispettate tutte le norme del Codice civile e dei vari Regolamenti edilizi?

Un'altra domanda: se è possibile edificare, ad esempio, da un resede allegato in aderenza ad un terratetto, ammesso sempre che siano rispettate tutte le norme urbanistiche ed edilizie.

E poi, per quanto riguarda le zone omogenee A, che si intendono parlando semplicemente di centri storici, faccio presente che in una città come Firenze, che conta poi un numero di edifici cui è possibile applicare la legge potenzialmente elevato, vengono considerate zone omogenee A anche zone, faccio un esempio, tipo Campo di Marte e Coverciano, in cui le tipologie edilizie eventualmente disponibili per l'attuazione di questo Piano casa sarebbero anche numerose, solo che Campo di Marte, ma non solo Campo di Marte, anche Statuto e tutte le zone limitrofe, vengono classificati come centri storici fuori le mura.

Quindi, essendo zona omogenea A, mi risulterebbe che non sia possibile applicare la legge. Volevo avere conferma di questo.

Ultima cosa. Esistono casi anche di possibilità di ristrutturazione edilizia con aumento della superficie utile lorda fino al 10% anche in zone omogenee A, nella fascia non pertinente al centro storico, entro i viali di Circonvallazione; volevo sapere se è possibile, pur avendo un limite del 10%, in qualche modo rientrare nel Piano casa e poter portare questo limite dal 10% al 20%, dato che quegli edifici ricadono in zona omogenea A, ma risultano essere comunque dotati di possibilità di ampliamento volumetrico. Grazie.

### **Domanda dal pubblico**

Siccome leggo sulla legge Interventi atti al rilancio dell'economia, in sede di stesura di legge, vi siete domandati in che percentuale sul generale verrà applicata?

Cioè a dire, su tutte le costruzioni che ci sono, su che percentuali si faranno poi effettivamente questi ampliamenti? Grazie.

### ***Coordinatore***

Prima di dare la parola all'Architetto, provo a dare una risposta. Io ovviamente posso parlare solo per Empoli.

Ovviamente non siamo in grado di dare una valutazione sull'impatto di questa legge, ma io ho fatto un calcolo così, a braccia.

A Empoli ci sono circa 20 mila famiglie, diciamo che corrispondono, secondo i dati nostri Ici, a 22 mila appartamenti.

È ipotizzabile, ma è un calcolo di buonsenso, visto anche le tipologie costruttive nelle nostre zone, che sono abbastanza basse, e il fatto, come diceva prima l'architetto Baracco, che questa cosa qui riguarda anche le costruzioni in zona agricola, io ipotizzerei teoricamente fra il 10 e il 15 per cento delle unità immobiliari.

Questo però è un calcolo teorico, perché poi ci vuole la disponibilità dei proprietari e l'accordo a farlo.

Penso che molti di voi siano tecnici. Io, come mestiere, faccio un lavoro tecnico anch'io, sapete che il condominio non è che sia proprio la più idilliaca delle comunità e così via.

Quindi l'impatto, comunque, come numeri, è un impatto sicuramente notevole.

## **Domanda dal pubblico**

Non parlo di Catasto questa volta. Spero sia più semplice.

All'articolo 5, comma 5, si dice che gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli articoli 3 e 4 non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, eccetera.

Cosa vuol dire? Che se io ho la possibilità di fare un ampliamento in base al Piano Regolatore o al Piano Strutturale, il 20% non lo cumulo e non lo comprendo nella superficie assentibile allo strumento urbanistico oppure che non posso applicare contemporaneamente due ampliamenti? Grazie.

## **Arch. Riccardo Baracco**

Alla prima domanda, se si può fare l'ampliamento nel *resede*, nella *dépendance*.

Tenete presente che l'ampliamento del 20% deve essere l'ampliamento dell'unità immobiliare esistente, perciò bisogna accederci dall'unità immobiliare esistente. Poi se si arriva dietro, in qualche modo, alla *dépendance*, non lo so, ma l'importante è che ci si possa accedere.

Può benissimo essere una occupazione di suolo del *resede*, può essere a piano terra, l'importante è che sia un ampliamento che si inserisce nel modo il più possibile corretto dal punto di vista della qualità architettonica e che sia collegato all'unità immobiliare.

Rispetto alle zone A.

Le zone A sono state escluse - le zone A e quelle comunque ad esse assimilabili, perché non è che dobbiamo rimanere legati alle zone omogenee - sono state escluse direttamente dall'accordo del 31 marzo. Nell'accordo del 31 marzo sono escluse le zone A, sono escluse le aree inedificabili e sono esclusi gli edifici abusivi. Perciò, anche se è previsto in zona A un ampliamento del 10% comunque è zona A e non si applica questa norma.

I Comuni possono, se lo ritengono opportuno, visto che questa legge non vuole stravolgere gli strumenti urbanistici comunali, se i Comuni vogliono riesaminare le classificazioni delle aree del Comune e ridefinirle in un modo o nell'altro, indipendentemente da questa legge, perché lo ritengono opportuno, questo può portare anche a delle modifiche in questo senso.

Ma finché lo strumento urbanistico le definisce "A" non si può utilizzare questa normativa.

Quale percentuale?

Io sono un tecnico. Ci sono tante risposte a questa domanda.

Io vi dico solo questo: stiamo parlando, per quanto riguarda gli ampliamenti del 20 %, all'interno di quel parco edifici di 1 milione e 600 mila, di un milione di edifici, a cui bisogna detrarre poi tutte le esclusioni che ci sono, potenzialmente interessati.

Se parliamo di un intervento collegato all'1% di questo milione e se parliamo di 100 mila euro di interventi medi, si parla di un miliardo di investimento. Perciò per ogni 1% un miliardo di investimento

L'ANCE, Associazione Costruttori Edili, parla di un 5-6 per cento. Cinque/sei miliardi di investimento.

Magari quello può essere un limite massimo, però stiamo parlando di miliardi di investimento.

L'articolo 5, comma 5.

Questa è una domanda ricorrente, perché effettivamente, si dice che "gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli articoli 3 e 4 non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici generali, gli atti di governo del territorio comunale, sui medesimi edifici". Non si cumulano, secondo noi vuol dire che non si può, dopo l'entrata in vigore di questa legge, sommare sia gli interventi di questa legge, sia gli interventi del Piano Regolatore.

Ammettiamo che il Piano Regolatore preveda che si può fare un ampliamento del 10%. Se si può fare un ampliamento del 10% e con questo si può fare un ampliamento del 20%, non si può fare comunque più del 20%.

Poi ci sono casistiche ancora più complicate, perché qualcuno dice: ma se io quel 10% l'ho già fatto, l'ho fatto due anni fa, ho già finito l'intervento? Se lo ha già finito, siccome questa norma non ha un carattere retroattivo e siccome fa riferimento alla dimensione dell'edificio, dell'alloggio, secondo l'articolo 3 o 4, al 31 marzo del 2009, questa norma si applica agli interventi, in attuazione del Piano Regolatore, o fatti dopo il 31 marzo 2009, oppure ancora in corso al 31 marzo 2009.

Perciò si prende per acquisito qualsiasi tipo di intervento fatto in applicazione del Piano Regolatore che è completo, e perciò accampionato, o con denuncia di accampionamento, al 31 marzo. Dopodiché tutto quello che viene finito dopo, che viene realizzato dopo, deve rientrare nel limite massimo, utilizzando quello che prevede questa norma o utilizzando una norma del Piano Regolatore, se più permissiva.

### **Domanda dal pubblico**

Non faccio riferimento a nessun articolo di legge, ma al principio della legge.

Le domando, architetto, se nel momento dell'incontro con il governo, non so se Lei c'era, comunque ci intendiamo, a qualcuno è venuto in mente che una legge di questo tipo è piuttosto discriminatoria in quanto, assegnando la quota di 350 metri come limite, in realtà non permette, anche a chi avesse una quota di abitazione inferiore a questa, di realizzarla.

Dunque mi pare che già per principio...

A nessuno è venuto in mente, nel momento in cui si impostava questo tipo di legge che fa riferimento all'ampliamento, che la soluzione non era l'ampliamento, ma semmai era una riqualificazione del patrimonio esistente? Così le dico anche come la penso in merito a questo tipo di normativa.

### **Arch. Riccardo Baracco**

Non ho capito la domanda.

### **Domanda dal pubblico**

La domanda era questa: è venuto in mente a qualcuno, mentre si impostava questa legge, che è una legge assolutamente discriminante?

### **Arch. Riccardo Baracco**

Perché?

### **Domanda dal pubblico**

Perché se io ho una abitazione inferiore ai 350 metri quadri, ma non ho i parametri per poterli realizzare, già ad alcuni è permesso e ad altri no.

### **Domanda dal pubblico**

Scusate. Ritorno un pochino sul condono edilizio. Ho un'altra preoccupazione.

Siccome dopo il condono edilizio agli uffici comunali furono chiesti gli elenchi di coloro i quali avevano presentato il condono edilizio, perché gli uffici impositivi: il fisco, eccetera, siccome un fabbricato se non era legittimo non poteva beneficiare della tassa di registro minima, hanno cominciato a chiedere la differenza con le penali.

Poi è stata fatta una deroga.

Non vorrei che questo fatto di avere, io la chiamo "penalizzazione", penalizzato il fabbricato condonato - non sanato, ma condonato - possa far venire la pulce nell'orecchio a qualche ufficio fiscale.

Sicuramente Lei mi dirà che non può rispondere...

### **Coordinatore**

Al Comune chiedono tutto e noi cerchiamo di fare parecchio. Ancora al fisco non ci siamo arrivati.

### **Domanda dal pubblico**

Ma questa è una cosa già avvenuta. Ecco perché a volte si parla del condono... perché è stato discriminato, come discorso. Potrebbe portare questo discorso a dire che avevano ragione a chiedere un contributo maggiore.

### **Domanda dal pubblico**

Volevo sapere se questa legge era applicabile per richiedere le sanatorie. Cioè, i fabbricati che sono parzialmente abusivi, sfruttando questo ampliamento possono essere sanabili?

Poi volevo sapere un'altra cosa. Per i fabbricati in corso di costruzione e per quei Comuni che hanno il Piano Regolatore, cioè sono in salvaguardia su alcune aree, per esempio nelle zone agricole, se è possibile applicare oppure bisogna aspettare che sia sciolta la salvaguardia. Grazie.

### **Arch. Riccardo Baracco**

A Roma non c'ero. Me lo hanno raccontato. Il limite di Roma non è 350 metri quadri, che abbiamo messo noi, erano mille metri cubi, ed è stato chiesto dalle Regioni.

In un primo tempo la proposta del Governo era quella di parlare solo di edifici mono e bifamiliari, indipendentemente da quali fossero le loro misure.

Le Regioni hanno detto: ma perché un edificio trifamiliare non può rientrarci? Mettiamo un limite agli edifici trifamiliari, quadrifamiliari: mettiamo mille metri cubi, ma consentiamogli di entrare, perché altrimenti sarebbe una discriminazione che solo le villette possano usufruire dell'ampliamento del 20% e non i condomini.

Perciò effettivamente il riferimento ai 1000 metri cubi è stato un elemento per ridurre la discriminazione.

Poi se si riferisce al fatto che anche se siamo al di sotto dei 350 metri quadrati, possiamo magari non poter utilizzare questa norma perché rientriamo in una casistica, io per esempio abito in un edificio che è accampionato di carattere storico e non potrò fare un ampliamento, ma non lo considero una discriminazione, lo considero una normale limitazione collegata a quella che è la logica degli interventi in termini urbanistici. Se io abito in una zona a pericolosità idraulica molto elevata è giusto che non vada a fare ampliamenti.

Posso capire che il discorso del condono lasci più perplessi, o il discorso dell'accampionamento.

Queste sono state scelte, quella dell'accampionamento è una scelta: chi paga le tasse è privilegiato. È stata una scelta politica dell'Amministrazione Regionale.

Mi rendo conto che chi ha un edificio condonato a volte non ha fatto lui l'abuso, perché ha comprato un edificio condonato. Però è stata fatta una scelta.

Perciò a questo punto, come dicevo, sono elementi che vanno presi come definiti. Ci sarà un monitoraggio. Si capirà se c'è il caso di intervenire più avanti, però ad oggi cerchiamo di applicarla così com'è e di capire che cosa comporta applicarla così.

Mi si chiedeva cosa succede se è condonato.

Per le parti condonate c'è una norma precisa, all'articolo 5, che non esclude gli edifici condonati, esclude gli edifici abusivi. Quelli che sono abusivi, nel momento in cui si presenta la denuncia di inizio attività, non possono presentare ... Cioè a quel momento bisogna dimostrare che l'edificio non è abusivo.

Se invece l'edificio, pur abusivo, è stato condonato prima, bisogna tenere conto della quota di superficie condonata, sia per definire la superficie di riferimento dell'edificio, sia per definire l'ampliamento a cui poi questa quota va sottratta. Perciò se ho un ampliamento del 20% e una superficie condonata del 5%, posso aumentare 15.

Una domanda importante. Le salvaguardie in zona agricola.

Se si riferisce all'articolo 44 della legge 1, che dice che in attesa che i Comuni abbiano un Piano Strutturale approvato si possono fare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, esclusa la ristrutturazione, quello vale perché fa parte di tutte quelle norme che non vengono citate in questa legge e che restano in vigore.

Come vale la salvaguardia dell'art. 36 del PIT. Sono tutte norme che valgono.

Se non lo poteva fare prima, perché il Comune non aveva ancora una normativa adatta, non lo può fare neanche ora, fino a che il Comune non avrà approvato il Piano Strutturale.

*(Rispondendo a domanda fuori microfono)*

A fabbricati in corso, Tutta la legge si basa sulla fotografia al 31 marzo del 2009. Perciò, se un fabbricato è in corso, per la parte in corso non può utilizzare questa norma. Per la parte realizzata e accampionata, per la quale c'è la denuncia di accampionamento al 31 marzo 2009, sì.

È stata fatta questa scelta, perché se no poi anche una semplice struttura di un edificio in costruzione poteva a quel punto rinnescare un ulteriore ampliamento con tutta una serie di conseguenze.

Altrimenti avremmo dovuto introdurre anche altri principi: l'edificio finito, l'edificio abitabile, come fanno anche altre Regioni.

Noi abbiamo introdotto il principio di edificio regolarmente accampionato con la denuncia.

### **Domanda dal pubblico**

Sull'articolo 5, comma 3, mi sembra di capire che l'altezza massima è quella dell'unità immobiliare esistente.

Ora se ho una casetta ad un piano e il figlio, come spesso succede, vuole andare ad abitare con i genitori, rialzare e fare due stanze sopra - questo mi sembra che come principio possa rientrare anche negli intenti della legge - se ho ben capito, da questa interpretazione, non si può fare. Questa è una domanda.

Poi un'altra considerazione.

Ho sentito parlare di discriminanti, di discriminazioni. Se io mi trovo in un Comune dove siamo in normativa di salvaguardia per cui il Regolamento Urbanistico non è ancora adottato e quindi non posso fare niente, mi approvano definitivamente il Regolamento Urbanistico il primo gennaio 2011: io sono discriminato, perché questa legge ha una scadenza, il 31 dicembre 2010.

Mi trovo in un Comune dove in quel periodo, in quel lasso di tempo, in quella forbice, sono in salvaguardia rispetto al Comune accanto; stessi edifici, stesse tipologie, stesse situazioni, però io sono in salvaguardia e non lo posso fare: mi trovo in un Comune veramente discriminato. Grazie.

### **Domanda dal pubblico**

Volevo chiedere come mai durante l'estensione della legge, che poteva essere una grande occasione per la Regione Toscana, non avete colto l'opportunità di sburocratizzare quelli che sono i procedimenti tecnico amministrativi, perché è vero che si parla di "ripresa edilizia" ma credo che il danno più grande che stiamo subendo, noi tutti, a livello economico, sia la burocrazia che abbiamo nell'iter di qualsiasi progetto.

Se si parla di discriminazione naturalmente ci sono Comuni che hanno delle aree non vincolate, prive di vincoli di beni ambientali, per esempio, e altri Comuni che l'hanno estesa a macchia d'olio su tutto.

Quindi già questa potrebbe essere una grande discriminazione o discriminante.

L'altra cosa è che si poteva sicuramente intervenire nell'eliminare qualche passaggio amministrativo, quali le commissioni ambientali, che credo non esista più nulla di così inutile e superato storicamente.

L'altro aspetto, sulla discriminazione: visto che il panorama edilizio non è dei migliori, forse è talmente brutto, ma così brutto, laddove la legge vuole intervenire, eccetto per le zone agricole, perché lì il limite dei 350 metri quadri può essere comprensibile, però nelle altre zone non capisco perché i famosi 350 metri quadri.

Quale danno avremmo arrecato al nostro territorio se questo limite fosse stato più alto? Perché si va incontro a dei grandi problemi.

Abbiamo di fronte un fabbricato di 2 mila metri quadri: vuol dire che lo divideremo in tre parti e soltanto un terzo potrà partecipare all'ampliamento. Lo sezioniamo sulla carta? È un fabbricato unitario? Come dobbiamo considerarlo? Lavoriamo per piani? Un fabbricato di due livelli: 3,50 + 3,50, quindi vuol dire che faremo un ampliamento di un livello e poi ne faremo un altro del secondo livello.

Ma soprattutto sono questi limiti imposti così, un po' arbitrari. Grazie.

### ***Coordinatore***

Provo a dire due cose.

Noi qui, come diceva prima giustamente l'architetto, stiamo illustrando la legge. Ben vengano anche interventi più a largo raggio.

Ovviamente l'architetto Baracco, e a maggior ragione noi, non è il legislatore. Si tratta di scelte sulle quali si può essere d'accordo o non d'accordo, però si tratta di scelte che il Consiglio Regionale ha già fatto.

Nel merito delle questioni io sinceramente non sarei particolarmente contrario al fatto che ci siano diversità fra Comune e Comune, perché se no da una parte si vuole l'autonomia e dall'altra parte si vuole il centralismo.

Se un Comune ha ritenuto giusto estendere le zone di tutela ambientale, i cittadini di quel Comune hanno lo strumento per far vedere a chi amministra quel Comune che ha sbagliato: votano per l'opposizione la volta dopo.

Se confermano quella scelta vuol dire che quella scelta aveva delle ragioni.

In un quadro complessivo che deve essere dato dalla legge nazionale e dalla legge regionale, però non è male che ci siano spazi di autonomia e di decisione a livello locale.

Se c'è un difetto, mi sembra, di questi tempi, è che degli spazi locali ci si sciacqua parecchio la bocca però quando si vanno a fare le scelte concrete gli interventi sono parecchio più restrittivi e più centralistici.

### ***Arch. Riccardo Baracco***

Qualcuno chiedeva l'altezza e citava il terzo comma dell'articolo 5.

Il terzo comma dell'art. 5 si riferisce alle altezze utili, a quelle interne, sostanzialmente, e dice che gli ampliamenti non possono essere più alti di tre metri, salvo che non sia più alta l'altezza interna dell'appartamento di cui sono ampliamento.

Il discorso che faceva Lei è collegato ad un altro aspetto.

L'esigenza di fare un piano in più non è vietata da questa norma. È anche consentita, quando è possibile, però abbiamo detto che abbiamo il riferimento delle altezze massime.

Cioè, se il Piano Regolatore, lo strumento urbanistico, consente, con le altezze massime che ha previsto, di fare un piano in più, l'ampliamento può essere anche con un piano in più. Basta che sia collegata l'unità immobiliare. Si fa una scala per accedere al piano superiore.

Qui dice semplicemente che però non bisogna fare di norma, salvo che non ci siano già, appartamenti più alti di tre metri.

Sulle salvaguardie.

Le salvaguardie, di cui parlavo prima, erano collegate al Piano Strutturale.

Le salvaguardie collegate al Regolamento Urbanistico ci sono anche quelle, ma non incidono sostanzialmente su questo tipo di interventi.

È vero che se un Comune, nel caso che esaminavamo prima, non ha approvato il Piano Strutturale prima della scadenza di questa norma, comunque in quelle zone agricole non si potranno utilizzare quelle possibilità, ma si potranno utilizzare nel centro abitato, dove abbiamo detto ci sono il 90% degli edifici.

Perciò l'efficacia di questa norma resta.

Quanto sia discriminante per l'uno e l'altro è difficile dire. Sicuramente quando si prevede un verde pubblico su un terreno di qualcuno può essere discriminante anche quello, ma sono le normali pratiche dell'Urbanistica.

L'ultimo intervento, sulla burocrazia.

Burocrazia è un termine molto generale e molto generico. I riferimenti che ha fatto non riguardano le competenze regionali, riguardano le competenze statali.

La Regione non può modificare i vincoli paesaggistici, perché addirittura noi, nel piano paesaggistico che facciamo, dobbiamo prendere atto delle aree tutelate per legge e delle aree tutelate per decreto. Non possiamo ridurle di un centimetro, né modificarle.

La Commissione del paesaggio è prevista da una norma nazionale. Non solo, ma c'è una norma, transitoria per ora, che forse verrà aumentata nel decreto legge e portata di un anno in più rispetto a quella che c'è ora, dopodiché è previsto che anche le competenze siano sempre molto più specifiche e molto più puntuali e sono previste dal codice dei beni culturali e paesaggio, che è di esclusiva competenza dello Stato.

Quello che potevamo fare noi l'abbiamo fatto, perché la DIA ci sembra la soluzione meno burocratica possibile. Ed è previsto con la DIA Regionale che se il Comune è competente per il rilascio di una autorizzazione, diciamo per esempio l'autorizzazione paesaggistica, che è necessaria ai fini di quella DIA, il richiedente può presentare già l'autorizzazione paesaggistica insieme alla DIA, oppure può presentare la domanda per l'autorizzazione paesaggistica insieme e sarà poi il Comune a portare avanti la pratica per poi poter concludere la parte paesaggistica.

Sui 350 metri quadrati, perciò i mille metri cubi definiti dall'accordo, come dicevo, sono state le Regioni ad alzare questo limite ed è stato il Governo a non volerlo alzare ulteriormente.

Prima c'erano solo mono e bifamiliari, ora ci sono anche altre soluzioni fino a 350 metri quadri. D'altra parte nell'accordo tutte le parti devono dividerlo e si è trovata quella soluzione di equilibrio.

### ***Arch. Bonatti dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Empoli***

Una comunicazione di servizio, soprattutto relativamente al Comune di Empoli.

Relativamente alla situazione che diceva l'architetto Baracco, rispetto al quadro conoscitivo, gli uffici hanno già predisposto due cartografie elaborate sulla stessa linea. Mi raccomando, sono cartografie che verranno messe a disposizione sul nostro sito. Sono fatte su supporto numerico 1:10.000.

Comunque, siccome sono ricognitive, l'Ufficio rimane sempre, come al solito, a disposizione per fare le verifiche sui nostri supporti più precisi, quindi col SIT dinamico, quindi non esitate a venire quando avete un dubbio.

Soprattutto abbiamo focalizzato le cartografie che ora vedete stampate in fondo.

Per riassumere, mi dispiace per quelli a cui non interessa la specificità del Comune di Empoli, però per riassumere e tanto per avere un pochino di dimestichezza, rispetto anche al quadro che formulava l'architetto Baracco, ricordiamoci, in via generale, che quelli collocati nei centri storici, quindi come ambiti di esclusione generale che valgono per tutti, noi abbiamo: tutto il centro storico di Empoli, l'abitato di Monterappoli, così come già riportato nelle carte ricognitive del Regolamento Urbanistico, quindi già identificati come centri storici, e l'abitato di Pontorme.

Gli edifici di carattere storico culturale di ambito comunale sono quelli di grado di protezione 1, 2 e 3 dell'art. 100 del Regolamento Urbanistico.

Come vedete sono esclusi il grado di protezione A, B e C, perché riguardano esclusivamente l'ambito del centro storico, che è già escluso a priori.

Per gli edifici nuovi vincolati ricordo, oltre quelli notificati, che anche questi nel quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico già li trovate, nella variante che abbiamo in itinere questo quadro conoscitivo è stato aggiornato ulteriormente rispetto alle ultime notifiche che sono arrivate, più bisogna considerare tutte le *ope legis*, che non sono ovviamente tracciabili sul momento. Quindi particolare attenzione a tutto quel patrimonio superiore ai 50 anni, appartenente ad enti, e quindi eventualmente anche su quelli la verifica di controllo è una verifica che va fatta incrociata perché molto spesso su quelli i dati li avete più voi che noi.

Collocati nei territori parchi, riserve nazionali, al momento non sussistono... Collocati in area di inedificabilità assoluta, quindi le previsioni dell'articolo 33, comunque in questo caso anche questi li abbiamo rilevati.

E poi quegli ambiti/aree soggetti a Piano attuativo e a pianificazione urbanistica, nel caso specifico comunale sicuramente tutti quelli che sono ancora adottati e che abbiamo riportato nel Regolamento, quelli vigenti. Per quelli attuati, anche nelle cartografie che abbiamo fatto, va fatta una verifica puntuale, perché alcuni di quelli segnalati sono già conclusi. Però, siccome non è solo il periodo decennale, bisogna andare a vedere esattamente le convenzioni, quando stabiliscono la fine di questi Piani attuativi; alcuni, voi li avete notati, sono già stati passati nelle ultime varianti perché verificati come conclusi già da diversi anni, per cui passati in zona di saturazione, quindi non più efficaci come Piano attuativo.

Per quanto riguarda la tipologia di cartografia l'abbiamo suddivisa, ripeto, è una cartografia tematica. Come vedete in legenda, questa è quella di applicazione, si può leggere in due modi: come aree escluse o come aree permesse. In questo caso, dell'art. 3, abbiamo: le zone territoriali omogenee, gli ambiti disciplinati dai Piani attuativi, aree di rispetto cimiteriali, che sono aree di esclusione, ambiti a pericolosità idraulica molto elevata e quelli geomorfologica elevata e molto elevata.

In questo caso, per chi opera su Empoli, particolare attenzione perché la modalità di nomenclatura, poi i contenuti vanno letti e sono chiari, però nella nomenclatura c'è uno sfasamento rispetto a quella che è la denominazione P1, P2, P3, P4, rispetto a quelle che sono le nostre indagini geologico - tecniche, idrauliche.

Però noi abbiamo già fatto questa ricognizione. Si tratta solo di usare un nome diverso per la zona.

Quindi voi trovate nella cartografia già questa correlazione. Ad esempio, potete vedere in questa zona, questa fascia arancione. In questo caso qui vedete una zona a pericolosità idraulica P3 e un vincolo cimiteriale insieme poi alle zone di piano attuativo.

Quindi sono ambiti di esclusione o di verifica condizionata nel caso degli ampliamenti.

Noi abbiamo adottato un criterio al contrario: per non avere troppo colore rosso, con l'esclusione di tutte le parti fuori dai centri abitati, abbiamo evidenziato dove è possibile l'intervento dell'art. 4 con i casi condizionati. Questo unicamente per un risparmio di colore, altrimenti avremmo avuto tutto rosso in tutte queste zone.

Anche qui la lettura, con le raccomandazioni che ho detto prima, va bene per avere una indicazione ricognitiva, quindi per vedere in maniera eclatante i casi di applicazione o non applicazione della norma, però le verifiche le potete fare insieme all'ufficio, puntuali. Unicamente perché, anche se fatto su supporto numerico, ovviamente, soprattutto per quanto riguarda le zone di pericolosità idraulica e geo-morfologica, spesso l'ambito di confine va verificato per bene. Noi possiamo sovrapporre anche le carte geologico e idraulico e quindi dare una indicazione precisa di queste cose.

Io non direi altro.

Ripeto, ora sono state stampate lì. Le troverete, quindi, come possibilità di cartaceo agli uffici comunali.

Abbiamo cercato di fare un file abbastanza leggero in modo da poter essere scaricato dal territorio.

**Sindaco Luciana Cappelli**

Questo applauso testimonia come questa nostra serata sia stata molto utile, soprattutto per molti di voi che da domani l'altro avranno molte informazioni in più per lavorare con questa norma.

Io ringrazio l'architetto Baracco per la sua disponibilità, che non è mai mancata quando ha interloquito con i Comuni, e ringrazio anche l'Ufficio Urbanistica del Comune, che nello stesso tempo si è attrezzato a presentare l'adeguamento di quella legge ai nostri Piani.

Una riunione oltremodo utile al lavoro dell'Amministrazione, al lavoro dei tecnici ...

... che ripeteremo tutte le volte che avremo la necessità di lavorare a stretto gomito con la Regione e naturalmente non ci sottrarremo, nessuno di noi, anche alle relazioni dirette con i singoli tecnici.

In conclusione una bella serata, molto utile per il lavoro di tutti.

Quindi buon lavoro a tutti e arrivederci.