

RETE DELLE PROFESSIONI TECNICHE SALENTINE

Considerazioni relative alla c.d. Legge sulla Bellezza

(Disegno di Legge Regionale)

La "Legge sulla Bellezza" introduce principi generali, legati alla ricerca identitaria delle peculiarità architettoniche e paesaggistiche del territorio, individuando anche le modalità di attuazione e persecuzione di tali obiettivi.

La prima parte del Testo (art. 1-2-3) risulta essere congruente verso principi che a livello generale sono perfettamente condivisibili, salvo poi far notare che tali principi esposti, altro non sono che un compendio di quanto già esistente sul piano normativo e culturale: negli obiettivi di cui all'art. 3 comma 1, infatti, si legge:

"La legge persegue gli obiettivi di valorizzazione e protezione della bellezza del territorio pugliese attraverso: a) la riduzione progressiva di consumo del suolo; b) lo sviluppo del verde anche in sistema unitario di aree naturali, semi-naturali e agricole, con continuità territoriale in ambito urbano e periurbano; c) la conservazione ed il potenziamento dei servizi eco-sistemici; d) l'incentivazione di edilizia residenziale anche di carattere sociale, se collegata a progetti di riqualificazione degli edifici e di rigenerazione urbana che incidano significativamente sulla qualità dello spazio pubblico; e) l'incentivazione alla riqualificazione di insediamenti produttivi strategici nel rispetto della normativa ambientale, demaniale e paesaggistico-culturale; f) la valorizzazione della qualità della progettazione; g) il risanamento e il recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità."

Tali concetti a carattere generale propri dei processi di rigenerazione urbana e già inquadrati nell'ambito del PPTR e delle specifiche competenze della Soprintendenza e dei Comuni.

Ciò che lascia perplessi è il meccanismo attraverso il quale si intendono perseguire siffatti obiettivi, infatti all'art. 8, comma 3, il legislatore prevede che:

"I Comuni, mediante variante allo strumento urbanistico, provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato e ad individuare per ciascuna sua parte omogenea gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, nonché le dotazioni, infrastrutture e servizi ritenuti necessari"

Tale processo di burocratizzazione viene poi a valle ripreso anche dall'art.12 (Carta della qualità Urbana), laddove al comma 4 si legge:

"Ai fini della redazione ed approvazione della Carta i Comuni individuano nello strumento urbanistico generale, con apposita variante, i beni suscettibili di tutela e/o di valorizzazione ai sensi della presente legge"

Ovvero, per l'attuazione della "Legge sulla bellezza" i 257 Comuni della Puglia, dovrebbero avviare complesse procedure di variante urbanistica (laddove molti dei comuni non hanno in dotazione nemmeno il PRG), al fine di perimetrare e definire le

aree in cui perseguire gli scopi della Legge, ponendo un ulteriore balzello a carico dei Comuni, considerato che uno studio così approfondito del tessuto urbano, dei detrattori e dei principi enunciati nella legge, necessita di professionisti qualificati e mesi di lavoro. I 257 Comuni dovrebbero sostenere costi di pianificazione, complessivi, di svariati milioni di euro spesi in studi, rilievi ecc., o più realisticamente molti piccoli comuni saranno esclusi dall'attuazione degli obiettivi della Legge sulla Bellezza, per evidente mancanza di fondi.

Osservando ad integrazione di quanto sopra che i più importanti processi di riqualificazione e rigenerazione urbana, riguardano di fatto i grandi centri urbani, laddove, a volte, lo sviluppo caotico degli anni '70-2000, ha comportato la creazione di un tessuto disomogeneo, con la presenza di detrattori importanti ed evidenti.

Tutto quanto senza scordare che la complessità della procedura comporterà un deciso appesantimento burocratico dei tempi di attuazione, visto che per l'approvazione definitiva di una variante urbanistica occorrono in media da 3 a 5 anni, nella migliore delle ipotesi, senza dimenticare che tutto dovrà essere al vaglio degli Uffici regionali, già oberati di adempimenti ed impegni, e che verrebbero intasati da decine e decine di varianti urbanistiche, concepite con il solo fine (soprattutto nel caso dei piccoli comuni) di riqualificare qualche isolato o qualche antico fabbricato industriale presente nei borghi, obiettivo, quest'ultimo, già raggiungibile con minore complessità burocratica, tramite lo strumento della conferenza di servizi, laddove non sia possibile l'utilizzo di titoli autorizzativi diretti.

Grande preoccupazione, infine, genera quanto in più occasioni dichiarato, anche tramite organi di stampa, che, grazie alla "Legge sulla Bellezza", si avrebbe il superamento definitivo del Piano Casa. Ciò sembra dissonante quando si analizza il capitolo delle misure premiali previste al Titolo V:

"ART. 17 - INCENTIVI FISCALI ALLA RIGENERAZIONE URBANA - RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 1. I comuni possono determinare le percentuali di riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. n. 16 del D.P.R. n. 380/2001 ed all'articolo 2 della L.R. n. 1/2007, nonché alla L.R. n. 6/79 per interventi finalizzati alla riconversione, sostituzione, riqualificazione o riuso di aree o immobili; sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 "Norme per la rigenerazione urbana" in quanto compatibili.

ART. 18 - CREDITI EDILIZI - LIMITI ALLA RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE 1. I comuni nell'ambito degli interventi di cui all'art. 14, disciplinano il trasferimento e la contestuale ricollocazione delle quantità edificatorie denominate crediti edilizi, da attuarsi esclusivamente tramite accordi urbanistici e su aree collocate esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato.

ART. 19 - INCENTIVI ALLA QUALITÀ DEL PROGETTO 1. La Regione Puglia incentiva i Comuni, singoli e associati, a promuovere strategie di rigenerazione urbana anche mediante l'individuazione, negli strumenti di pianificazione, degli ambiti urbanistici e delle aree a destinazione produttiva dismesse da sottoporre prioritariamente a interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo edilizio, prevedendo il

perseguimento di elevate prestazioni in termini di efficienza energetica e di integrazione di fonti energetiche rinnovabili, accessibilità ciclabile e accesso ai servizi di trasporto collettivo. A tal fine è promossa l'applicazione di strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, purché non determinino ulteriore consumo di suolo e siano attuati esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato.

Pertanto, sono previsti dei vantaggi fiscali (e sta bene), ma le misure premiali dal punto di vista volumetrico (che rappresenta l'unica vera molla per l'attuazione degli interventi di riqualificazione), sono comunque vincolati a varianti urbanistiche su ampia scala.

Inoltre, la Legge sulla Bellezza guarda agli ambiti urbani ed ai processi di riqualificazione di ampio respiro (da attuarsi comunque sempre per via di varianti urbanistiche), e tralascia completamente le aree rurali ed i piccoli proprietari che, per poter ampliare anche di pochi mq la propria casa, devono attendere l'approvazione di una variante urbanistica generale con la speranza che riguardi anche la propria zona e che sia prevista l'anzidetta primalità.

In ultima analisi il vero e grave danno che si potrebbe concretizzare è legato alla potenziale mancata proroga del Piano Casa che, in questi anni, ha consentito alle Imprese ed al Comparto dell'edilizia di respirare, fermo restando i benefici sul piano della riqualificazione e recupero dell'esistente che, l'applicazione di volumetrie premiali, hanno comportato e favorito.

Se, a questa mancata proroga del Piano Casa, si aggiunge, poi, il problema l'interpretazione del PPTR, con riferimento ai limiti di edificabilità dei territori costieri, anche nei centri urbani, (fascia di 300 ml), la mazzata sul comparto edilizio pugliese è definitivamente servita, con gravissime ripercussioni occupazionali e di sviluppo.

Non solo, proprio gli obiettivi in premessa, ovvero di vera riqualificazione delle aree degradate, visto il notevole incremento di complessità procedurale, autorizzativa e burocratica, connesso allo scarso valore incentivante delle premialità volumetriche previste, verrebbero totalmente disattesi, ottenendo, in realtà, effetti diametralmente opposti a quelli auspicati. Proprio queste previsioni, viceversa, al netto di grossi interventi in aree degradate dei principali centri pugliesi, attuati con procedure urbanistiche complicate, favorirà, nei piccoli centri e nelle campagne, l'abbandono ed il non riutilizzo dell'edilizia esistente ed il definitivo abbandono del sistema costruttivo a volta.

In conclusione, si ritiene di rilevare e portare all'attenzione, a titolo esemplificativo, due esempi di criticità, il primo legato direttamente con lo spirito della Legge stessa ed il secondo di impatto su un settore specifico:

1. **Abrogazione della L.R. 27 ottobre 2009, n. 26** (*Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo a volta*): detta abrogazione appare impropria rispetto allo stesso spirito della Legge sulla Bellezza; la suddetta Legge nr. 26/2009 garantisce un bonus volumetrico per la maggiore altezza delle volte, ciò ha consentito di riscoprire e recuperare l'utilizzo delle strutture a volta, in accordo

con la tradizione locale, ricreando le maestranze e le competenze tecniche ed artigiane per la realizzazione delle volte;

2. **Danno anche al comparto del turismo** in conseguenza della mancata proroga del Piano Casa, in quanto non consentirebbe l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti; tale ampliamento nella maggioranza dei casi, non risulta essere finalizzato al semplice incremento dei posti letto, ma piuttosto, al miglioramento dei servizi, quali centri benessere, sale convegni e ristoranti, ecc., in questo modo viene bloccato un processo virtuoso di riqualificazione dell'hotelleria pugliese, con pesanti ripercussioni su tutto il comparto e l'indotto, non ultimo e non secondario il disincentivo all'adesione ai programmi di finanziamento comunitari (PIA turismo e TITOLO II a fondo perduto) per la riqualificazione delle strutture.

Pertanto, pur nella consapevolezza della lungimiranza della Legge sulla Bellezza e degli effetti che la stessa potrebbe produrre nel medio/lungo termine, si chiede all'attuale all'Assessore Pisicchio di prevedere una clausola di salvaguardia che consenta, nelle more della concreta possibilità di attuazione della citata "Legge sulla Bellezza", la non abrogazione degli effetti del Piano Casa in Puglia, in quanto ciò determinerebbe insieme alle altre criticità sopracitate (RET, PPTR e Territori Costieri) la definitiva ecatombe dell'attività edilizia, con particolare riferimento ai territori comunali di minori dimensioni e/o che, allo stato, non sono dotati di regolamentazioni urbanistiche ne tantomeno dispongono delle necessarie risorse economiche per porre attuare le necessarie attività, preliminari, urbanistiche per l'attuazione della "Legge sulla Bellezza".