

SPETTABILE AMMINISTRAZIONE REGIONALE DELLA LOMBARDIA

DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

U.O. PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PAESISTICA

Oggetto: Osservazioni alla revisione generale del Piano Territoriale Regionale, comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio, adottata con D.c.r. n. XI/2137 del 2 dicembre 2021.

La sottoscritta Associazione **ASPESI - ASSOCIAZIONE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE**, con sede a Milano, in piazza Diaz n. 1, cod. fisc. 97135100150, in persona del proprio Presidente, signor Federico Filippo Oriana, nato a Genova il 4 agosto 1952 e domiciliato per la carica a Milano in Piazza Diaz, 1, cod. fisc. RNO FRC 52M04 D969K,

VISTA

la Variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (il “Piano” o il “PTR”), comprensiva del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (il “PVP”), adottata dal Consiglio regionale con deliberazione del 2 dicembre 2021 n. XI/2137, e il termine di 60 giorni dalla sua pubblicazione sul BURL - avvenuta in data 15 dicembre 2021 - per la presentazione di apposite osservazioni da parte di soggetti interessati, inoltra le seguenti

OSSERVAZIONI

La scrivente Associazione è stata costituita nel 1993 per riunire e rappresentare Società o Gruppi che si occupano istituzionalmente di promozione e di sviluppo immobiliare.

Nel corso di questi anni ha quindi maturato nel settore una solida esperienza, che ritiene doveroso mettere a disposizione della Comunità lombarda in occasione di un momento estremamente importante della vita amministrativa

della Regione: la definizione degli indirizzi e della programmazione territoriale della Regione.

La scrivente Associazione, in particolare, intende, esporre le proprie considerazioni con particolare riferimento al documento “Criteri e indirizzi per la pianificazione” del PTR, oltre che al documento “Disciplina” del PVP.

CRITERI E INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

PARTE 4 – CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

PARTE 4.2 - MISURA: GLOSSARIO, SOGLIE, FABBISOGNI

4.2.1. GLOSSARIO

a) Definizione di superficie “agricola” e “agricola o naturale”.

Il Piano definisce:

- al punto 1) la superficie agricola come “i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali ex art. 2 comma 1, lett. a) L.R. n. 31/2014”;
- al punto 3) la superficie agricola o naturale come “superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall’uso che la caratterizza” e la ricomprende, in determinate circostanze, unitamente alla superficie urbanizzata e urbanizzabile, all’interno delle “aree della rigenerazione” di cui al punto 5), ossia delle aree da “recuperare” su cui è possibile intervenire per soddisfare i fabbisogni della collettività senza che ciò integri consumo di suolo.

Per evitare dubbi interpretativi che possano portare ad un’errata individuazione delle superfici di riferimento, necessarie per il calcolo delle soglie di consumo di suolo e per la valutazione degli interventi realizzabili su

di esse - vista anche la stretta corrispondenza di denominazione - è necessario che il Piano definisca in modo molto più preciso le due categorie, evidenziando, in particolare, che:

- la “superficie agricola” ricomprende solo ed esclusivamente il suolo prettamente agricolo (ossia la superficie agro-silvo-pastorale), qualificato come tale da uno strumento di governo del territorio, mai oggetto di trasformazione e come tale da preservare;
- *a contrario*, tutto ciò che non è superficie agricola, né urbanizzata né urbanizzabile rientra nella “superficie agricola o naturale” la quale, in presenza di determinate caratteristiche, può essere oggetto di interventi di recupero/rigenerazione senza comportare consumo di suolo (cfr. punto 5 Glossario).

b) Definizione di “suolo libero”.

Il suolo libero è definito al punto 4) del Glossario come “il suolo libero nello stato di fatto naturale, indipendentemente dalle previsioni dei PGT”, precisando poi, in una successiva nota, che “i suoli liberi sono composti dalle superfici urbanizzabili e dalle superfici libere non urbanizzabili” (v. nota 40 pag. 129).

Viste le finalità espresse dall’articolo 1.1 della legge regionale n. 31/2014, ossia orientare gli interventi edilizi “prioritariamente verso le aree già urbanizzate, **degradate o dismesse ..., sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare**” occorre che **dal “suolo libero” vengano escluse le predette aree e le aree definite nel punto 5) del Glossario quali “aree della rigenerazione “.**

c) Definizione di “soglia regionale (provinciale - comunale) di riduzione del consumo di suolo”.

c.1) Il consumo di suolo è definito dall’articolo 2.1.c) della legge regionale n. 31/2014 come “la trasformazione, per la prima volta, **di una superficie agricola** da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali”.

La stessa norma prevede altresì che “il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile”.

Pertanto, **la soglia di riduzione del consumo di suolo non può che riferirsi esclusivamente al suolo agricolo e non al suolo libero.**

Il riferimento al suolo libero, così come attualmente definito, si pone in contrasto con le finalità della legge regionale 31/2014 per ragioni indicate al precedente paragrafo b).

c.2) In alternativa, è necessario eliminare dalla definizione in discorso:

- il primo periodo, sostituendolo con il seguente testo “è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali (come da quadro delle definizioni uniformi approvate in data 8 febbraio all’interno del Regolamento Edilizio Unico) urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione per cui non è stata presentata istanza di attuazione alla data di adozione del PTR e interessanti suolo libero da insediamenti e non urbanizzato del PGT vigente al 2 dicembre 2014 da ricondurre a superficie agricola o naturale”;
- il secondo periodo, sostituendolo con il seguente “tale soglia è definita dal PTCP/PTM per i singoli Ambiti territoriali omogenei, su proposta dei

Comuni appartenenti agli Ato, tenuto conto della soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 per le singole Province e per la Città Metropolitana”;

- il terzo periodo “nella fase di avvio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dalla l.r. 31/14, essa è da intendersi quale soglia tendenziale di riduzione di consumo di suolo degli ambiti di trasformazione vigenti su suolo libero”.

d) Definizione di “Indice di urbanizzazione territoriale”.

Eliminare tale definizione per semplificare l’attuazione delle previsioni di Piano, in quanto tale indice non ha alcuna concreta utilità.

e) Definizione di “Indice di suolo utile netto”.

La definizione di “Indice di suolo utile netto” precisa che “Tale indice è considerato da Province/CM ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per Ato o per gruppi di comuni o per singoli Comuni”.

Si ritiene opportuno eliminare dalla predetta definizione l’espressione “o per gruppi di comuni o per singoli comuni”.

PARTE 4.2 - MISURA: GLOSSARIO, SOGLIE, FABBISOGNI

4.2.2 SOGLIA DI RIDUZIONE

4.2.2.1 Soglie di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciali.

Il Piano individua le soglie regionali di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto *i)* dei fabbisogni insediativi; *ii)* dell’indice di urbanizzazione territoriale; *iii)* delle potenzialità di rigenerazione rilevate sul territorio e le fissa nel modo qui di seguito indicato:

- per il 2025 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020;
- per il 2020, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Stando al dettato di tale previsione, gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo che il PTR intende attuare, mirano al progressivo contenimento di interventi di trasformazione sul suolo libero invece dovrebbero mirare al contenimento del consumo di nuova superficie agricola.

Inoltre, previsioni di questo tipo - che impongono il raggiungimento, entro determinate scadenze temporali, di elevate percentuali di riduzione di interventi su superfici urbanizzabili - comportano l'inevitabile e paradossale conseguenza, in presenza di determinati fabbisogni insediativi, di operare interventi di trasformazione di suolo agricolo.

Il Piano, infatti, consente la trasformazione del suolo agricolo solo ove non sia possibile soddisfare i bisogni insediativi della collettività con interventi alternativi (attuabili sulle superfici urbanizzate o urbanizzabili) (v. pag. 111 – par. 4.2.2.3., quarto alinea).

D'altra parte, è lo stesso PTR che valorizza la salvaguardia e la tutela del sistema rurale e ambientale, come precisato nella Parte 4.3.2. del Piano intitolata "Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici", secondo cui la tutela del sistema rurale e del suolo agricolo rappresenta il principale obiettivo da perseguire, sebbene non si debba prescindere dalla tutela del suolo libero.

In considerazione di ciò, appare evidente che una previsione che impone, a monte, la riduzione degli interventi sul suolo libero (che è costituito da

superficie urbanizzabile, ossia volta alla trasformazione edilizia, anche se non ancora attuata) porterà, inevitabilmente, le diverse Amministrazioni comunali - pur di raggiungere le soglie imposte dal Piano entro quelle determinate scadenze temporali - ad autorizzare la trasformazione di suolo agricolo, in presenza di determinate esigenze insediative.

Pertanto, l'individuazione delle soglie regionali di consumo di suolo, riferendosi al suolo libero, oltre che in frontale contrasto con gli obiettivi stessi del Piano e, prima ancora, della l.r. 31/2014, è illogica e irrazionale.

Infine, si chiede l'eliminazione dei seguenti periodi:

“Inoltre il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.

Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%”.

PARTE 4.2 - MISURA: GLOSSARIO, SOGLIE, FABBISOGNI

4.2.3. STIMA DEI FABBISOGNI.

Il Piano conduce un'analisi dei fabbisogni insediativi della collettività che appare del tutto superflua, come testimoniano diverse esperienze passate in cui le stime delle esigenze della collettività, tendenzialmente computate su parametri anacronistici rispetto al momento storico di riferimento, si sono rivelate inutili, oltre che inattendibili, nell'ottica dell'indirizzamento delle politiche di programmazione territoriale.

Pertanto, si ritiene opportuna l'eliminazione dell'intero paragrafo 4.2.3.

PARTE 4.3 – CRITERI DI QUALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA SOGLIA

4.3.3 CRITERI INSEDIATIVI

Il Piano, al paragrafo 4.3.3., detta ulteriori criteri da seguire per lo sfruttamento del suolo, tra cui, al punto quarto, quello di “definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali”.

Considerato che le “forme compatte” non sempre rappresentano la modalità più adatta per definire il disegno degli interventi edilizi -che varia a seconda del contesto edilizio, urbano e ambientale- si ritiene opportuno eliminare dal criterio sopra riportato l'espressione “compattando le forme urbane”.

PARTE 4.4 – CRITERI PER LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT

4.4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

a) Definizione di “Superficie urbanizzata”.

Il Piano definisce la superficie urbanizzata come la “categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all’uso agricolo a causa dell’intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio”.

La definizione, così come formulata, genera dubbi interpretativi circa gli interventi di trasformazione necessari per ricomprendere le aree, sulle quali gli stessi interventi vengono realizzati, nella nozione di superficie urbanizzata.

Si fa in particolare riferimento alla locuzione “interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio”.

Non è agevolmente intuibile a cosa si riferisca il pianificatore utilizzando la parola “approvati”, posto che anche le opere oggetto di titoli edilizi (eccezion fatta per quelli ottenuti tramite SCIA) sono, appunto, approvate dall’Amministrazione.

Tale genericità comporta il rischio di un’errata interpretazione della definizione in commento vanificandone la finalità, in quanto vi è incertezza su cosa debba essere ricompreso nella definizione di “superficie urbanizzata”. È necessario, quindi, che il Piano definisca in modo molto più preciso cosa si intenda per “interventi di trasformazione approvati”.

PVP DISCIPLINA

PARTE PRIMA – TITOLO II – AMBITI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE PAESAGGISTICA – CAPO I – AREE TUTELE PER LEGGE, IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO – SEZIONE I – AREE TUTELE PER LEGGE

a) Articolo 13bis.5.

Il Piano prevede che negli ambiti dei servizi ecosistemici di rilievo paesaggistico e di elevata naturalità dei laghi “è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a) necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli per la viabilità a uso agricolo e forestale;
- b) relativi alla realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico nonché interventi per il miglioramento dello stato di qualità dei corpi idrici e per il rinnovamento e potenziamento degli impianti per l'utilizzo di energie rinnovabili già esistenti”.

La norma, quindi, esclude aprioristicamente la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione nel relativo ambito disciplinato o, comunque, non prevede alcuna possibilità di poter attuare quest'ultima tipologia di intervento anche in forma controllata, vale a dire ricorrendo agli strumenti che la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 riconosce, ad esempio, alle commissioni per il paesaggio.

Invero, ai sensi dell'articolo 81.3 della l.r. 12/2005, la commissione per il paesaggio “si esprime obbligatoriamente:

- a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;

- b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;
- c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;
- d) **in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dai regolamenti locali”.**

L'esclusione dall'ambito territoriale in discorso degli interventi di nuova costruzione appare immotivato e limitativo per le attività dei privati. La tutela paesaggistica posta a presidio dal PTR potrebbe, fra l'altro, essere soddisfatta mediante l'intervento della locale commissione per il paesaggio, devolvendo ad essa l'onere di esprimere un parere sull'intervento di nuova costruzione da realizzarsi.

Pertanto, si chiede che l'articolo 13bis.5. sia integrato con una ulteriore prescrizione avente il suddetto contenuto e, quindi, che sia modificato come segue: “è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a) necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli per la viabilità a uso agricolo e forestale;
- b) relativi alla realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico nonché interventi per il miglioramento dello stato di qualità dei corpi idrici e per il rinnovamento e potenziamento degli impianti per l'utilizzo di energie rinnovabili già esistenti;
- c) di cui alla lettera e) ed f) del comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, previa positiva valutazione da parte della commissione per il paesaggio circa la tutela, il recupero, la conservazione, il

mantenimento del grado di naturalità dei luoghi e la qualità paesaggistica ambientale”.

b) Articolo 15.1.3.

Il Piano prevede che nelle Aree Alpine “è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvo gli interventi di seguito elencati:

- a) la realizzazione di percorsi di interesse turistico di valore naturalistico e paesaggistico;
- b) relativi al completamento della superficie urbanizzata, come definita dall’integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/2014 per la riduzione del consumo di suolo (D.C.R 411 del 19/12/2018), e all’ampliamento delle costruzioni esistenti;
- c) interventi di cui alla lettera e) ed f) del comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 se finalizzati ad interventi di rigenerazione ai sensi della l.r 18/2019, e nel rispetto di quanto previsto dall’integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/2014 per la riduzione del consumo di suolo (D.C.R 411 del 19/12/2018);
- d) interventi per il miglioramento dello stato di qualità dei corpi idrici e per il rinnovamento e potenziamento degli impianti per l’utilizzo delle energie rinnovabili già esistenti, favorendo in ogni caso quelli che utilizzano tecnologie di minor impatto sull’ambiente, il paesaggio e gli ecosistemi;
- e) opere di difesa del territorio per la messa in sicurezza e il superamento della fragilità morfologica dello stesso e delle aree su cui le frane sono conclamate, inserite in progetti organici di intervento utilizzando

materiali appropriati ai caratteri del contesto, tecniche di ingegneria naturalistica, laddove possibile, e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi;

- f) realizzazione di infrastrutture e di impianti, quali gasdotti ed elettrodotti interrati, a condizione che le opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra, ecc.) si inseriscano nel contesto secondo i principi di coerenza paesaggistica e non modificano le caratteristiche morfologiche e l'assetto idrogeologico.
- g) interventi relativi all'utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola, che si inseriscano nel contesto secondo i principi di coerenza paesaggistica".

La norma, quindi, esclude aprioristicamente la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione nel relativo ambito disciplinato, se non nei casi in cui gli stessi siano finalizzati a interventi di rigenerazione urbana. Non è prevista, perciò, alcuna diversa modalità di attuazione per tale tipologia di intervento, e, quindi, neanche in forma controllata, vale a dire ricorrendo agli strumenti che la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 riconosce, ad esempio, alle commissioni per il paesaggio.

Invero, ai sensi dell'articolo 81.3 della l.r. 12/2005, la commissione per il paesaggio "si esprime obbligatoriamente:

- a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli

interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;

- b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;
- c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;
- d) **in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dai regolamenti locali”.**

L'esclusione dall'ambito territoriale in discorso degli interventi di nuova costruzione, al di fuori dei casi di rigenerazione urbana ammessi, appare immotivato e limitativo per le attività dei privati. La tutela paesaggistica posta a presidio dal PTR potrebbe, fra l'altro, essere soddisfatta mediante l'intervento della locale commissione per il paesaggio, devolvendo ad essa l'onere di esprimere un parere sull'intervento di nuova costruzione da realizzarsi.

Pertanto, si chiede che l'articolo 15.1.3. sia integrato con una ulteriore prescrizione avente il suddetto contenuto e, quindi, che sia modificato come segue: “è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi di seguito elencati:

- a) la realizzazione di percorsi di interesse turistico di valore naturalistico e paesaggistico;
- b) relativi al completamento della superficie urbanizzata, come definita dall'integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/2014 per la riduzione del consumo di suolo (D.C.R 411 del 19/12/2018), e all'ampliamento delle costruzioni esistenti;

- c) interventi di cui alla lettera e) ed f) del comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 se finalizzati ad interventi di rigenerazione ai sensi della l.r. 18/2019, e nel rispetto di quanto previsto dall'integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/2014 per la riduzione del consumo di suolo (D.C.R. 411 del 19/12/2018);
- d) interventi per il miglioramento dello stato di qualità dei corpi idrici e per il rinnovamento e potenziamento degli impianti per l'utilizzo delle energie rinnovabili già esistenti, favorendo in ogni caso quelli che utilizzano tecnologie di minor impatto sull'ambiente, il paesaggio e gli ecosistemi;
- e) opere di difesa del territorio per la messa in sicurezza e il superamento della fragilità morfologica dello stesso e delle aree su cui le frane sono conclamate, inserite in progetti organici di intervento utilizzando materiali appropriati ai caratteri del contesto, tecniche di ingegneria naturalistica, laddove possibile, e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi;
- f) realizzazione di infrastrutture e di impianti, quali gasdotti ed elettrodotti interrati, a condizione che le opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra, ecc.) si inseriscano nel contesto secondo i principi di coerenza paesaggistica e non modifichino le caratteristiche morfologiche e l'assetto idrogeologico;
- g) interventi relativi all'utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola, che si inseriscano nel contesto secondo i principi di coerenza paesaggistica;

h) interventi di cui alla lettera e) ed f) del comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, previa positiva valutazione da parte della commissione per il paesaggio circa la tutela, il recupero, la conservazione, il mantenimento del grado di naturalità dei luoghi e la qualità paesaggistico ambientale”.

c) Articolo 15 bis.8.

Il Piano prevede che negli ambiti dei servizi ecosistemici di rilievo paesaggistico e di elevata naturalità delle Aree alpine ed appenniniche “è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a) necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli per la viabilità a uso agricolo e forestale;
- b) necessari per il permanere delle attività agro-silvo-pastorali esistenti, ivi compresa la realizzazione di eventuali strutture aziendali connesse all'attività agricola e alla residenza dell'imprenditore agricolo, pur nel rispetto dei caratteri di elevata naturalità del contesto. In tal caso è comunque vietata la riduzione di superfici boscate di conifere o faggete;
- c) necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi, nonché gli interventi volti alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi; sono in ogni caso fatte salve le previsioni dei PTRAs e dei PTCP;
- d) contemplati dai Piani Cava vigenti alla data di approvazione del PVP.

- e) necessari per la produzione, trasmissione e la distribuzione dell'energia qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'area in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a) e c) e 157 del Codice. Tali interventi devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi necessari all'esercizio in sicurezza degli impianti di produzione, trasmissione e distribuzione dell'energia. I progetti devono prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Sono inoltre consentiti i tracciati viari per la realizzazione o la conduzione in sicurezza degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato utilizzabile per la manutenzione degli impianti riducendolo alla larghezza minima necessaria a tal fine;
- f) relativi alla rete di livello regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti o, per quelli nuovi, se necessari esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni”.

La norma, quindi, esclude aprioristicamente la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione nel relativo ambito disciplinato o, comunque, non prevede alcuna possibilità di poter attuare quest'ultima tipologia di intervento anche in forma controllata, vale a dire ricorrendo agli strumenti che la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 riconosce, ad esempio, alle commissioni per il paesaggio.

Invero, ai sensi dell'articolo 81.3 della l.r. 12/2005, la commissione per il paesaggio "si esprime obbligatoriamente:

- a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;
- b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;
- c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;
- d) **in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dai regolamenti locali".**

L'esclusione dall'ambito territoriale in discorso degli interventi di nuova costruzione appare immotivato e limitativo per le attività dei privati. La tutela paesaggistica posta a presidio dal PTR potrebbe, fra l'altro, essere soddisfatta mediante l'intervento della locale commissione per il paesaggio, devolvendo

ad essa l'onere di esprimere un parere sull'intervento di nuova costruzione da realizzarsi.

Pertanto, si chiede che l'articolo 15bis.8. sia integrato con una ulteriore prescrizione avente il suddetto contenuto e, quindi, che sia modificato come segue: "è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a) necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli per la viabilità a uso agricolo e forestale;
- b) necessari per il permanere delle attività agro-silvo-pastorali esistenti, ivi compresa la realizzazione di eventuali strutture aziendali connesse all'attività agricola e alla residenza dell'imprenditore agricolo, pur nel rispetto dei caratteri di elevata naturalità del contesto. In tal caso è comunque vietata la riduzione di superfici boscate di conifere o faggete;
- c) necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi, nonché gli interventi volti alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi; sono in ogni caso fatte salve le previsioni dei PTRAs e dei PTCP;
- d) contemplati dai Piani Cava vigenti alla data di approvazione del PVP;
- e) necessari per la produzione, trasmissione e la distribuzione dell'energia qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'area in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a) e c) e 157 del Codice. Tali interventi devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e

comunitario. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi necessari all'esercizio in sicurezza degli impianti di produzione, trasmissione e distribuzione dell'energia. I progetti devono prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Sono inoltre consentiti i tracciati viari per la realizzazione o la conduzione in sicurezza degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato utilizzabile per la manutenzione degli impianti riducendolo alla larghezza minima necessaria a tal fine;

- f) relativi alla rete di livello regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti o, per quelli nuovi, se necessari esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni;
- g) di cui alla lettera e) ed f) del comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, previa positiva valutazione da parte della commissione per il paesaggio circa la tutela, il recupero, la conservazione, il mantenimento del grado di naturalità dei luoghi e la qualità paesaggistico ambientale”.

**PARTE PRIMA – TITOLO II – AMBITI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E
PROMOZIONE PAESAGGISTICA – CAPO III – ELEMENTI QUALIFICANTI IL
PAESAGGIO LOMBARDO – SEZIONE III – SISTEMA DEI VALORI STORICO
CULTURALI**

a) Articolo 32.5.

La norma in commento disciplina, fra le altre cose, gli interventi di trasformazione ammessi nell'ambito dei fontanili e, in particolare, prescrive quanto segue: “l'ambito dei fontanili e le relative aree di rispetto, per le quali è vietata ogni opera di trasformazione, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al ripristino della funzionalità irrigua, sono definiti transitoriamente da una fascia non inferiore a 50 mt. misurati dall'orlo della testa; **sono tuttavia ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su manufatti edilizi esistenti regolarmente assentiti**”.

Una siffatta regolamentazione reprime in maniera irragionevole le possibilità di utilizzo, da parte dei privati titolari, di quei “manufatti edilizi esistenti regolarmente assentiti”, dal momento che non consente su di essi interventi superiori alla manutenzione straordinaria.

È dunque ragionevole ammettere sugli immobili esistenti nelle aree di rispetto dei fontanili:

- le opere di restauro e di risanamento conservativo, che sono volte proprio a “conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità”, in piena conformità con la *ratio* che accompagna la conservazione degli edifici esistenti in detti ambiti;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con il solo vincolo di mantenimento del sedime, onde evitare ampliamenti e modifiche di

sedime che possano compromettere la funzione irrigua dei contigui fontanili.

Pertanto, si chiede che l'articolo 32.5. sia modificato come segue: "l'ambito dei fontanili e le relative aree di rispetto, per le quali è vietata ogni opera di trasformazione, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al ripristino della funzionalità irrigua, sono definiti transitoriamente da una fascia non inferiore a 50 mt. misurati dall'orlo della testa; **tuttavia, sui manufatti edilizi esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con vincolo di mantenimento del sedime**".

*** **

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, ASPESI - Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare - chiede che l'Amministrazione regionale, in sede di approvazione dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale, accolga le presenti osservazioni e per l'effetto:

- nel documento "Criteri e indirizzi per la pianificazione" del PTR:

- modifichi le definizioni contenute nella parte 4.2.1. del Glossario così come sopra specificato nel relativo paragrafo;
- elimini dalle soglie regionali di consumo di suolo indicate nella parte 4.2.2.1 del Piano, il riferimento al consumo di suolo libero, rapportandole invece al consumo di suolo agricolo ed elimini da detto paragrafo i periodi sopra evidenziati;
- elimini l'intero paragrafo 4.3.3;

- definisca in modo più puntuale cosa si intenda per “interventi di trasformazione approvati” di cui al paragrafo 4.4.2 in relazione alla definizione di “Superficie urbanizzata”;
- nel documento “Disciplina” del PVP:
 - integri l’articolo 13bis.5. come sopra indicato;
 - integri l’articolo 15.1.3. come sopra indicato;
 - integri l’articolo 15bis.8. come sopra indicato;
 - integri l’articolo 32.5. come sopra indicato.

Con perfetta osservanza.

Milano, 11 febbraio 2022

Associazione ASPESI – Unione Immobiliare

Il Presidente

(Avv. Federico Filippo Oriana)

