

Trento, 18 giugno 2021
LM/ed

Egregio Signor
dott. Maurizio Fugatti
Presidente
Provincia autonoma di Trento

Egregio Signor
Mario Tonina
Assessore all'Urbanistica, Ambiente e
Cooperazione
Provincia autonoma di Trento

interoperabilità PITRE

E p. c.

Egregio Signor
dott. Roberto Andreatta
Dirigente Dipartimento Territorio
Ambiente Energia e Cooperazione
Provincia autonoma di Trento

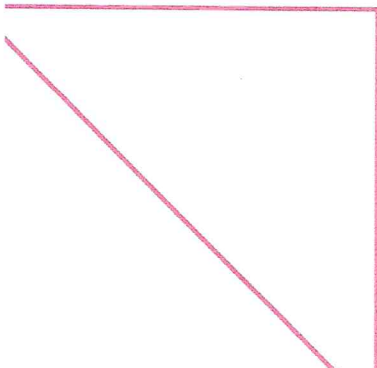
interoperabilità PITRE

OGGETTO: proposta di deliberazione della Giunta provinciale concernente 'Aggiornamento delle premialità e degli indici edilizi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, anche ai fini del calcolo del contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1. Sostituzione del testo coordinato della deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 25 giugno 2010 con le modifiche apportate con le deliberazioni n. 1427 del 1°luglio 2011, n. 1858 del 26 agosto 2011 e n. 2712 del 20 dicembre 2013': espressione del parere da parte del Consiglio delle autonomie locali.

Con la presente, in riscontro alla Sua richiesta prot. n. A042/D338/2.5-2019-215/ANT-409154 del 7 giugno 2021, comunico che il Consiglio delle autonomie locali, riunitosi nella seduta del 16 giugno c.a., ha espresso in merito alla proposta meglio specificata in oggetto:

parere favorevole con osservazioni.

Le disposizioni in materia di edilizia sostenibile, tempestivamente introdotte dalla PAT nel 2009 col D.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg., congiuntamente ad altre misure, hanno sortito negli anni l'effetto positivo di raggiungere l'obiettivo della sensibilizzazione sui temi ecologici e del risparmio energetico. Gli incentivi fiscali più recenti (bonus facciate o super-bonus 110%) hanno infatti il merito di aver notevolmente aumentato ed accelerato gli interventi di recupero tramite l'impiego di tecniche di edilizia sostenibile, oltre ad aver contribuito a mantenere e consolidare l'interesse per buone pratiche costruttive. L'utilizzo di tecniche costruttive volte alla sostenibilità sembra quindi ormai prassi consolidata in campo edilizio, indipendentemente dalla concessione di specifici incentivi sotto forma di incremento delle quantità di SUN edificabile o di sconti contributivi.





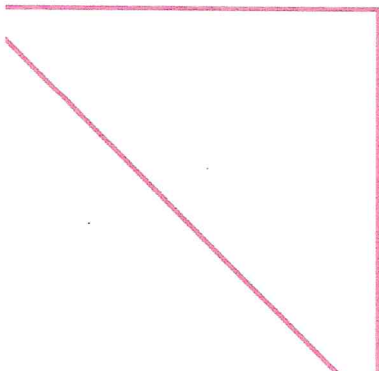
Nel merito, il provvedimento all'esame limita l'applicabilità degli incentivi previsti alle costruzioni realizzate antecedentemente al 1° novembre 2009 per circoscrivere il beneficio solo agli immobili meno recenti, nella considerazione che in epoca successiva è probabile che gli edifici siano stati realizzati nell'osservanza di criteri di sostenibilità edilizia; nel contempo, però, la disciplina (fissata in legge) ammette al beneficio anche le nuove costruzioni (seppur limitatamente allo scomputo del contributo di costruzione). Se dunque l'obiettivo è quello di favorire il riuso dell'esistente, coerentemente con l'impianto complessivo della legge urbanistica, non si comprende quale sia la motivazione dell'esclusione degli edifici realizzati tra il 2009 ed oggi. Sembrerebbe invece più efficace **stabilire semplicemente che tutti gli edifici esistenti possono beneficiare del bonus, a meno che non ne abbiano usufruito in precedenza e raggiungano livelli adeguati di sostenibilità energetica**, affinché si migliorino le prestazioni anche di edifici più recenti ovvero affinché si utilizzino tecniche e accorgimenti volti all'edilizia sostenibile.

Si ritiene opportuno, inoltre, **eliminare la previsione che riconosce premialità volumetriche anche nell'ambito del risanamento conservativo**, in quanto appare difficile prevedere la possibilità di utilizzo di dette premialità nell'ambito di detta categoria d'intervento. Specialmente nelle aree densamente abitate (centri storici e zone sature) lo spazio è limitato e le categorie di intervento potrebbero non consentire ampliamenti, dunque potrebbe essere favorita la scelta di richiedere la riduzione del contributo di costruzione, ammessa in alternativa all'incremento di SUN. Si consideri anche che, almeno nei centri storici minori, buona parte degli edifici rappresentano l'abitazione principale del proprietario, esente per legge dalla contribuzione degli oneri. Tale aspetto escluderebbe di fatto l'interessato dall'alternativa dell'accesso al beneficio con evidente disparità di trattamento. Oltre alle limitazioni di natura fisica, anche sul fronte civilistico gli ampliamenti realizzati con lo sfruttamento del bonus hanno cagionato molteplici contenziosi, in quanto si tratta di ampliamenti realizzati in deroga agli indici di piano, che possono incidere sensibilmente sulle caratteristiche dell'edificato di quartiere. Alla luce di quanto espresso potrebbe essere ragionevole considerare **l'ipotesi di non estendere la premialità agli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico**.

Per quanto riguarda le modalità di applicazione degli incrementi, non convince la scelta di differenziare i casi in cui si prevede la ristrutturazione con demolizione delle murature perimetrali rispetto agli interventi maggiormente conservativi: pur comprendendone e condividendone la finalità, si evidenzia che l'eccessivo frazionamento e la diversificazione delle fattispecie comportano una difficoltà operativa che troverebbe una sua giustificazione solo a fronte di una evidente differenziazione delle premialità riconosciute.

Si suggerisce inoltre un maggior approfondimento della disciplina proposta nel caso in cui l'ampliamento, derivante dalla premialità, venga realizzato in **sopraelevazione dell'edificio**: si osserva infatti che, anche nelle situazioni più favorevoli, la SUN difficilmente può raggiungere una dimensione corrispondente alla superficie dell'intero piano (salvo che gli edifici non siano costituiti da un improbabile sproporzionato numero di piani di sedime assai ridotto). La realizzazione quindi di un volume in sopraelevazione, corrispondente alla superficie della premialità, occuperebbe una sola porzione del piano con effetti architettonico-paesaggistici discutibili. Le nuove disposizioni non tengono inoltre conto delle **altezze legate a coperture inclinate tipiche dei sotto tetti**, le quali hanno misure minime diverse.

Infine, si osserva che le premialità previste dai parametri percentuali della tabella A difficilmente potranno raggiungere la dimensione dell'80% della superficie del piano



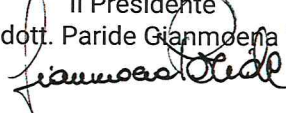
sottostante (punto 7). Ad es. per un edificio con SUN di 1.400 mq, articolato su 5 piani (altezza ricorrente degli edifici e più favorevole per l'applicazione del caso rispetto a quelli con un numero minore di piani), la premialità calcolabile sommando la serie progressiva di percentuali del 16%, 14%, 12% e 10% sarà di max 176 mq., inferiore alla superficie richiesta di 224 mq, pari cioè all'80% di quella del piano sottostante ($1400/5=280*0.80=224$) necessaria per soddisfare l'equazione.

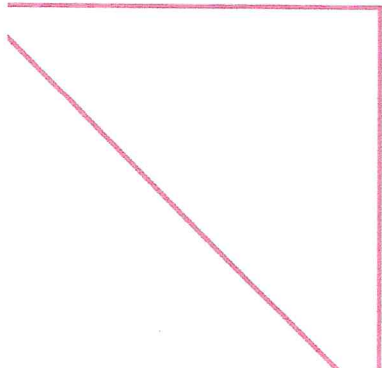
Considerate le criticità sopra evidenziate, l'effetto dell'applicazione della disciplina dei bonus edilizi come sviluppata nella proposta all'esame parrebbe essere, in sostanza, quello di "spingere" quasi esclusivamente verso la realizzazione di ampliamenti laterali di edifici da recuperare, normalmente assoggettati a ristrutturazione edilizia oppure, in alternativa, verso la riduzione del contributo di costruzione. Sul punto si rimarca che le casse comunali sono già ampiamente provate dalla coesistenza di altre tipologie di esenzione oneri, come per l'esenzione per la prima casa e soprattutto per le ipotesi di restituzione quale quella prevista dall'art. 90bis, di cui peraltro si è richiesto in passato, a più riprese e senza successo, l'abrogazione.

Da ultimo, si richiama la necessità che i criteri di edilizia sostenibile (tabella B) che regoleranno alcune delle fattispecie previste dalla nuova disciplina siano accertabili e misurabili in modo oggettivo al fine di evitare qualsivoglia interpretazione e/o contestazione in ordine all'effettiva presenza o meno di tali accorgimenti. Si tratta infatti di una valutazione che la pubblica amministrazione deve operare rispetto allo scomputo del contributo di concessione o rispetto all'ottenimento di capacità edificatoria aggiuntiva con diretta ripercussione economico-erariale, che non può avere carattere discrezionale.

Alla luce quindi di quanto osservato e anche della coesistenza del bonus facciate e del bonus 110% maggiormente attrattivi per il settore, sarebbe opportuno ritarare la disciplina in modo da incidere sull'edificato in maniera più mirata, al di fuori dei centri storici e della categoria del risanamento conservativo, con la concessione di benefici edificatori (incrementi di Sun o, in alternativa, riduzione del contributo di costruzione) solamente nel caso di recuperi che dimostrino il raggiungimento per l'intero edificio di livelli di sostenibilità davvero molto elevati (es. solo classe A+ con certificazione di sostenibilità ambientale).

Distinti saluti.

Il Presidente
dott. Paride Gianmoena






Seduta di data: 16.06.2021

Progressivo: 61/2021

Inizio seduta: ore 14.44

Fine seduta: ore 16.49

Punto odg: 3

Inizio trattazione: ore 16.46

Fine trattazione: ore 16.48

Votazione: ore 16.47

Quorum funzionale: 11/21

Presenti (21) Beretta Gianni, Bernard Ivo, ing. Betta Alessandro, geom. Biada Daniele, arch. Brugnara Andrea, Cereghini Michele, Comperini Christian, dott.ssa Cramerotti Alida, ing. Depaoli Daniele, geom. Galvan Enrico, dott. Gianmoena Paride (Ville di Fiemme), geom. Girardi Christian, dott. Montibeller Mirko, Noletti Michela, Oss Emer Roberto, Pellizzari Ketty, ing. Perli Alberto, Rech Michael, Redolfi Giacomo, dott.ssa Santi Cristina, p.i. Soini Claudio.

Assenti (9): arch. Bortoli Michele, Ferrari Manuel, dott. Gianmoena Paride (CCT), dott. Ianeselli Franco, Bisoffi Stefano, dott. Valduga Francesco, Puecher Luca, Marocchi Giuliano e ing. Fantini Francesco.

Votanti (21): (Beretta Gianni, Bernard Ivo, ing. Betta Alessandro, geom. Biada Daniele, arch. Brugnara Andrea, Cereghini Michele, Comperini Christian, dott.ssa Cramerotti Alida, ing. Depaoli Daniele, geom. Galvan Enrico, dott. Gianmoena Paride (Ville di Fiemme), geom. Girardi Christian, dott. Montibeller Mirko, Noletti Michela, Oss Emer Roberto, Pellizzari Ketty, ing. Perli Alberto, Rech Michael, Redolfi Giacomo, dott.ssa Santi Cristina, p.i. Soini Claudio)

- ✓ Favorevoli: 19
- ✓ Contrari: 0
- ✓ Astenuti: 2 (arch. Brugnara Andrea e Oss Emer Roberto)

Non votanti: 0

Dichiarazioni a verbale:

- ☒ nessuna
- ☐ vedi allegato

Note: sono presenti in Aula il Vicepresidente Mario Tonina mentre sono collegati in videoconferenza il dott. Andreatta, l'arch. Turella e la dott.ssa Frenguelli.

In sede di votazione, i Consiglieri dott. Gianmoena Paride, ing. Betta Alessandro e Bernard Ivo ravvisano problematiche di funzionamento con la modalità di voto elettronico, pertanto dichiarano di esprimere, con riferimento alla proposta posta in votazione, voto favorevole.



Consiglio delle
autonomie locali
della provincia di Trento

Presidente: dott. Paride Gianmoena

Verbalizzante: dott.ssa Paola Foresti

Paride Gianmoena
Paola Foresti



Via Torre Verde, 23
38122 TRENTO (TN)
Tel. 0461 987139
cal@pec.comunitrentini.it
www.cal.tn.it

