



COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

Consegnata a mano il 31/05/2018

Cagliari, li 31/05/2018

Al Presidente della IV Commissione
Del Consiglio Regionale della Sardegna
On.le Antonio Solinas
Sua Sede presso la Sede della IV Commissione in Cagliari

OGGETTO: Memoria scritta sul T.U. D.L. n° 409 - PP. LL. n° 19 - n° 418 e n° 438 (Norme per il governo del territorio).

Il sottoscritto **Dott. Geom. Giovanni Sanna**, nella sua qualità di Vice-Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SASSARI, **giuste le Deleghe - qui allegate - dei Presidenti** dei Collegi Geometri e Geometri Laureati di CAGLIARI, NUORO e ORISTANO, **in relazione all'oggetto** si pregia esporre a nome dell'intera Categoria Regionale le seguenti memorie/osservazioni:

PREMESSO CHE:

L'oggettivo scarso lasso di tempo intercorso tra l'invito di giovedì 24 u.s. e l'odierna audizione, particolarmente considerando l'assoluta importanza unita all'ampiezza della norma in esame (*ben 107 pagine e 113 Articoli oltre agli Allegati*), le presenti memorie/osservazioni devono intendersi - evidentemente - come un mero anticipo rivolto - principalmente - **all'Art. 43 del Capo II° : Programmi e progetti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico e all'Art. 46 del Capo III°: Pianificazione Urbanistica Locale** - riservandoci di inviarLe il resto in tempi brevi a mezzo mail-pec .

CIO' PREMESSO:

E' preliminarmente e complessivamente apprezzabile, a Nostro giudizio, lo spirito fortemente innovativo insito nella Norma, volta sicuramente al razionale miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali dello sviluppo.



COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

Rispetto al precedente quadro normativo scompare infatti lo "Zoning" (*Vedasi le vecchie Zone A, B, C, D, E, F, G, H, etc. etc.*) per dare invece luogo alla "Classificazione del Territorio" in Tre distinti AMBITI, distinguendoli come:

1-Ambito urbanizzato

2-Ambito Trasformabile

3-Ambito di Salvaguardia Paesaggistico-Ambientale e Rurale

All'interno di detti AMBITI, inoltre, valutate le esigenze di sviluppo degli insediamenti residenziali e produttivi, dei servizi e delle attrezzature. Se ne verifica l'attuabilità in funzione del quadro conoscitivo elaborato PREVEDENDO, infine, all'interno di un pre-determinato "*arco temporale*", le diverse FUNZIONI ALLOCABILI atte a soddisfare le diverse esigenze territoriali per:

-I Servizi e le Attrezzature, apponendo vincolo preordinato all'esproprio o vincolo conformativo introducendo, contestualmente, lo strumento normativo della "COMPENSAZIONE" e della "PEREQUAZIONE URBANISTICA";

-I fabbisogni Insediativi, Residenziali, Produttivi e Turistici, da operarsi all'interno delle c.d. AREE DI TRASFORMABILITA';

-gli interventi di recupero del PATRIMONIO ESISTENTE, attraverso interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana e paesaggistica, anche mediante la concessione di BONUS e CREDITI VOLUMETRICI;

-gli interventi ammissibili nell'AMBITO RURALE, in funzione dell'effettiva capacità d'uso dei suoli e delle politiche di sviluppo agricolo;

Quanto sopra :

-previa la prevista ricognizione dei vincoli imposti dalle vigenti disposizioni normative e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ((P.P.R., P.A.I., D. Lgs. 42/04 Urbani, etc. etc.)

COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

-previa la ricognizione e lo studio delle aree instabili o a rischio per caratteristiche geologiche e idrauliche;

-previa l'identificazione degli elementi del territorio che costituiscono il sistema delle componenti ambientali, storico/culturali e insediative e

-previa l'identificazione delle parti di territorio che rivestono un particolare pregio storico-artistico ed ambientale, non vincolati, o di particolare interesse per la collettività da sottoporre a misure di salvaguardia;

Dalla disamina dell'Art. 46 Capo III°,

TUTTAVIA,

emergono anche diverse "criticità" che riteniamo opportuno evidenziare, ponendole dunque all'attenzione del Legislatore, così come di seguito:

1)-Le c.d. << AREE di TRASFORMABILITA' >> di cui all'Art. 46 del Capo III° , ovvero proprio quelle principalmente deputate all'implementazione e allo sviluppo dei Territori; Bene, dette Aree saranno "residuali", per legge.

Non è infatti esaustivo e chiaro il significato del termine adoperato; Residuale rispetto a chi e a che cosa?

Dalla semplice lettura le Aree di Trasformabilità sarebbero residuali rispetto a quelle destinate alla valorizzazione agricola (quale valorizzazione ?? ad Es. rispetto alla pedologia dei terreni e dunque all'intrinseca capacità e vocazione produttività dei terreni?), **oppure rispetto al loro particolare interesse ambientale/paesaggistico** (quale? Chi e come verrà stabilita tale parametro di "valorizzazione ambientale e paesaggistica"?? ad Es. riguardo alla localizzazione degli insediamenti Residenziali e Turistici specie, come si intuirebbe dalla lettura del Comma 3 Lett. da "a" a "g", **qualora gli areali interessati non siano interessati da specifici "vincoli di legge"??**)

La loro individuazione, a ben vedere, troppo vaga ed ampiamente interpretabile : stralcio testuale:



COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

<< individua gli ambiti di potenziale trasformabilità, cioè le parti di territorio residuali rispetto a quelle destinate alla valorizzazione agricola, ambientale e paesaggistica >>

condurrebbe i decisori, paradossalmente, (N.B.: leggasi *Tecnici Regionali e Comunali, GIA' in sede di stesura del P.U.C. Preliminare....!!!!*) alla pressochè **OBBLIGATA** individuazione delle **AREE DI TRASFORMABILITA'** tra quelle meno pregiate del territorio, **"residuali"** appunto.

Di fatto disincentivando la Pianificazione Attuativa sia di iniziativa Pubblica che Privata e dunque lo sviluppo armonico e, particolarmente, l'economia dei Territori e dunque della Sardegna.

Per di più, GLI AMBITI e/o AREE DI TRASFORMABILITA' che riguarderanno - si badi bene - **TUTTI i NUOVI AMBITI**, *Residenziale-Insediativo, dei Servizi puntuali e di rete, Turistico-Ricettivo etc. etc. :*

-dovranno essere pari a **MASSIMO** **il 10% dell'edificato**

-I Piani Attuativi dovranno **interessare MINIMO il 70 % dell'AMBITO** in questione

Inoltre, NON SARANNO PRODUTTIVE di alcuna certezza del diritto.

Saranno infatti soggette, previa la redazione dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica-Comunale e/o Privata, a procedure concorsuali mediante "Bando di tipo Europeo" da pubblicarsi sul sito Ministeriale. Procedura, **quest'ultima**, foriera di inevitabili Ricorsi in sede Amministrativa da parte degli "**esclusi**", di fatto causando ulteriore rallentamento e conseguente dilatazione dei tempi in sede esecutivo/attuativa.

Detta procedura, ovvero la indizione del Bando e, particolarmente, l'aggiudicazione del medesimo, viene demandata ai Dirigenti Comunali i quali, investiti di tali gravose responsabilità, andranno a consultarsi inevitabilmente e col cappello in mano, dai loro colleghi Regionali. E' facile prevedere l'intasamento di detti Uffici, così come le negative conseguenze temporali, economiche e giuridiche, al di là dei tempi di esitazione pre-determinati.

I Consigli Comunali, ovvero le Istituzioni principalmente deputate costituzionalmente alla Pianificazione del Territorio, **avranno un ruolo del tutto**



COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

marginale, saranno infatti - a ben vedere - **concretamente inibiti nel processo decisionale, poiché :**

a)- **Tutte le Aree di Trasformabilità** da Loro Indicate e individuate in sede di adozione del PUC, saranno in realtà decise dai Dirigenti Comunali e Regionali nella Fase Istruttoria Preliminare di Co-pianificazione rispetto, come già detto, alla loro **“Residualità”**!!!!

b)- **Una volta definite e individuate le Aree/Ambiti di Trasformabilità** come sopra, ai sensi del Comma 5° dell’Art. 46 alle stesse NON sarà attribuita alcuna potestà edificatoria, NE’ sarà loro conferita alcuna potenzialità edificatoria, attribuita unicamente a seguito dell’approvazione dei Piani Attuativi relativi alle parti di territorio in essi ricompresi e **attribuiti mediante Bando di Gara.**

c)- **I Bandi di gara, ai sensi dell’Art. 56,** saranno redatti e prodotti dal Dirigente della Pianificazione Comunale;

d)- **Le aggiudicazione dei Bandi,** saranno demandate a dedicate **“Commissioni aggiudicatrici”** che saranno composte dai Dirigenti Comunali i quali, come già detto, oggettivamente investiti di tali gravose responsabilità, andranno a consultarsi inevitabilmente e col cappello in mano, dai loro colleghi Regionali, perfino in sede di stesura del Bando. (N.B.: Politici sempre esclusi !!!!!)

e)- **ai sensi dei Comma 1° dell’Art. 43 - Capo II°, La Regione può proporre all’interno delle Aree/Ambiti di Trasformabilità Comunali** , testuale :

<< Comma 1 stralcio : *programmi o progetti ecosostenibili di grande interesse sociale ed economico, finalizzati alla attuazione di interventi nei settori del turismo, dell’industria legata alla valorizzazione di filiere produttive locali, alla produzione e fornitura di servizi su scala regionale, alla soddisfazione di particolari fabbisogni sociali. I programmi o progetti devono avere carattere e ricaduta sistemici e non essere limitati alla realizzazione di singoli interventi edilizi >> .*

Seppure gli scopi siano complessivamente lodevoli e degni di nota, **di fatto l’Art. 43 legittima la Regione** ad intromettersi nelle decisioni di Pianificazione Comunale **NON necessariamente - si badi bene -** con il concorso di altri soggetti pubblici **MA** con l’eventuale partecipazione di soggetti privati. Sostanzialmente, una chiara invasione di campo con l’eventuale estromissione dei Comuni !!!!!!!!.

Per quanto sopra, a Nostro giudizio, è assolutamente prioritario:

1)- definire preventivamente e dettagliatamente le c.d. “**Aree/Ambiti Residuali**”, corredandole della necessaria indicazione delle vocazioni e delle utilità locative;

2)- definire e approvare preventivamente il “**R.E.U.**” (*Regolamento Edilizio Unico*), i cui Lavori della istituita Commissione Inter-Professionale sono ad oggi in fase avanzatissima ma inspiegabilmente interrottisi a fine 2017. Il “**R.E.U.**” **contribuirebbe, peraltro** all’omogeneizzazione delle “**definizioni Tecniche**” contenute nel ddl n° 409

CHE NON SONO affatto coincidenti con quelle definite dal **Quadro delle Definizioni Uniformi** contenuto nella **Conferenza Unificata Stato/Regioni del 20 ottobre 2016** (*G.U. Serie Generale n° 268 del 16/11/2016*) ;

3)- inserire specifiche “**NORME TRANSITORIE**” che facciano salvi i Progetti e i Piani Attuativi in itinere, a prescindere dal fatto che i Comuni dispongano o meno di un P.U.C. già approvato e adeguato al P.P.R. (*certezza del Diritto, rispetto del Lavoro e delle economie in corso*), solo pochissimi Comuni della Sardegna, com’è noto, dispongono di tale Strumento Urbanistico;

4)- inserire un’apposita appendice dedicata agli “*scopi ed opinioni contingenti e di breve periodo*”, oggi espressamente e obbligatoriamente indicati dalla norma.

5)- **Riformulare adeguatamente l’Art. 43 del Capo II°**, salvaguardando la potestà decisionale dei Comuni, anche in osservanza del Titolo V della Costituzione.

6)- **Riformulare adeguatamente l’Art. 48 del Capo III°** (*Procedura di approvazione del Piano Urbanistico Comunale*),, particolarmente riguardo ai Commi 4 , 5 e 6 , testuali:

4. Il piano preliminare è trasmesso all’autorità competente in materia ambientale, pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune e della Regione, ai fini della consultazione preliminare di cui all’articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e successive modifiche e integrazioni, ed è presentato, unitamente all’autorità competente in materia ambientale, in apposite sedute di consultazione pubblica ed è valutato dalle strutture competenti nella prima conferenza di copianificazione, alla quale partecipano, comunque, i seguenti soggetti:



COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

a) *i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio e con gli atti di pianificazione sovraordinati, inclusi il Piano Paesaggistico regionale e il Piano di assetto idrogeologico;*

b) *i rappresentanti dell'amministrazione regionale competenti in materia di valutazione di incidenza ambientale;*

c) *l'autorità competente in materia ambientale;*

d) *i rappresentanti dell' Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Sardegna (ARPAS);*

e) *i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio.*

5. *Al termine delle consultazioni, e non oltre il termine di novanta giorni, i soggetti partecipanti alla prima conferenza di copianificazione esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e contributi in merito:*

a) *alla proposta tecnica di piano preliminare, con particolare riferimento alla sua coerenza con i piani sovraordinati e con i vincoli presenti nel territorio;*

b) *alla specificazione dei contenuti da sviluppare nel rapporto ambientale.*

6. *Il Comune avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione, predispone il progetto di piano, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica che sono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale.*

Sostanzialmente, **una procedura sfiancante e infinita che potrebbe essere sostituita**, previo l'invio della documentazione agli Organismi ed Enti ivi indicati, **da una conferenza di servizi decisoria da convocarsi entro 60 gg dall'invio della documentazione, a norma.**

7)-**Definire** la certezza del Diritto riguardo la concreta edificabilità delle c.d. **"Aree-Ambiti Trasformabili"** rispetto al **Registro Digitale Comunale** obbligatorio che aggiorna i Bonus, i Crediti, le Perequazioni previsti **nell'AMBITO URBANIZZATO** (vedasi anche gli eventuali *Progetti Regionali, come sopra*) , la cui somma - **non programmabile** - non è chiaro se infici o meno,



COMITATO REGIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI della SARDEGNA

paradossalmente, la concreta edificabilità delle Aree-Ambiti di Trasformabilità, a causa della loro eventuale sottrazione dal monte volumetrico -----→ vedasi dimensionamento del Piano urbanistico Comunale.

8)- definire se e in quale misura incidono, fiscalmente, le **“Aree-Ambiti Trasformabili”**, particolarmente alla luce dei commi 5, 6 e 7 dell’Art. 46, testuali:

5. Il Piano Urbanistico non attribuisce potestà edificatoria agli ambiti di potenziale trasformabilità, né conferisce agli stessi una potenzialità edificatoria, attribuita unicamente a seguito dell’approvazione dei piani attuativi relativi alle parti di territorio in essi ricompresi e attribuiti mediante bando di gara. Il Piano Urbanistico ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all’apposizione dei vincoli non aventi natura espropriativa.

6. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica e paesaggistica da attuarsi negli ambiti urbanizzati e negli insediamenti presenti negli ambiti rurali e i nuovi insediamenti da attuarsi negli ambiti di potenziale trasformabilità sono realizzati a mezzo di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che ne definiscono la delimitazione, l’assetto urbanistico, le destinazioni d’uso in connessione con le funzioni da garantire e le dotazioni territoriali essenziali.

7. Le previsioni contenute nel Piano Urbanistico, relativamente all’individuazione degli ambiti di potenziale trasformabilità cessano di avere efficacia ove, decorso il termine previsto dallo stesso Piano per la attuazione degli interventi, non siano stati adottati i piani attuativi.

Grazie per l’attenzione.

Cagliari, li 31/05/2018

Per il: Comitato Regionale Geometri e Geometri Laureati della Sardegna

Il Vice Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Sassari

Dott. Geom. Giovanni Sanna Fadda



ALLEGATI : n° 3 (tre) Deleghe dei Presidenti di CA - NU - OR