

**Protocollo integrativo  
tra  
REGIONE TOSCANA, ANCI, UNCEM, UPI  
“Interventi straordinari in materia edilizia”**

A seguito del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, ANCI, UNCEM, UPI “Patto per il governo del territorio” sottoscritto il 2 novembre 2006, il giorno 22 del mese di aprile dell'anno duemilanove, presso la Presidenza della Regione Toscana, i sottoscritti:

- Riccardo Conti, Assessore regionale alle Infrastrutture e logistica, Viabilità e trasporti, Urbanistica e programmazione territoriale, Casa, autorizzato alla firma della presente intesa con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 34 del 2 febbraio 2006;
- Alessandro Cosimi, per l'ANCI Toscana,
- Oreste Giurlani, per l'UNCEM Toscana,
- Vincenzo Ceccarelli, per l'UPI Toscana,

**PREMESSA**

L'economia toscana ha pesantemente risentito dell'inversione del ciclo avvenuta verso la fine del 2007 e poi culminata nella crisi finanziaria dello scorso ottobre. Gli effetti maggiori si sono avvertiti sul fronte delle esportazioni che già nel 2008 sono diminuite in termini reali di oltre l'8%, ma che nel 2009 diminuiranno di ben oltre il 10% (le previsioni IRPET indicherebbero - 15%).

Al calo delle esportazioni si assocerà quello degli investimenti e quello -più modesto- dei consumi delle famiglie conducendo quindi ad una drastica riduzione anche della domanda interna.

Tutto questo ha condotto ad una caduta del PIL che è stata nel 2008 dell'1,6% e che sarà nel 2009 di circa il 4% con effetti particolarmente gravi nel settore industriale ed in quello delle costruzioni. Più modesta la caduta di produzione nel terziario, anche se per la prima volta da anni anche il settore dei servizi vedrà un arretramento del valore aggiunto prodotto.

Se nel 2008 ciò non ha portato ad effetti visibili sul mercato del lavoro (secondo i recenti dati ISTAT l'occupazione è addirittura aumentata nel 2008), nel 2009 la perdita di posti di lavoro si aggirerà attorno alle 40 mila unità conducendo quindi ad una caduta del

potere di acquisto da parte delle famiglie, con effetti particolarmente gravi in alcune di esse.

La ripresa è rimandata, secondo le previsioni, alla seconda metà del 2010 che sarà però ancora un anno di flessione del PIL (-0,3%); si tratta tuttavia di una ripresa che è condizionata al successo delle manovre dei governi dei diversi paesi: solo se queste saranno coordinate e tempestive è possibile che vi sia un rilancio della domanda ed un ritorno ad un clima di fiducia che favorirebbe la ripresa di consumi e di investimenti e quindi del commercio mondiale.

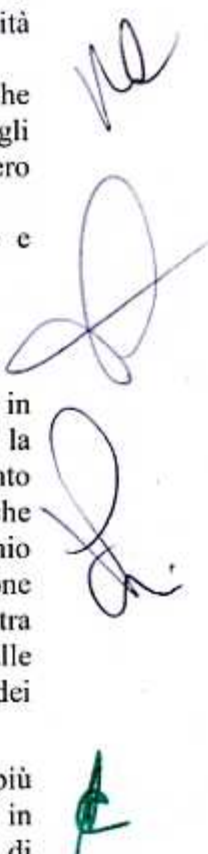
In particolare appare in crisi il sistema di piccole e medie imprese della regione sia che si rivolgano ai mercati esteri sia che affrontino il mercato interno dei servizi, dell'edilizia e delle produzioni locali. Il provvedimento sulle misure urgenti per l'edilizia, non da solo, ma inserito in un insieme coordinato di interventi che la Regione sta realizzando a vantaggio delle imprese e dei lavoratori espulsi dal sistema produttivo, può essere un valido contributo per un contrasto effettivo e tempestivo della crisi.

Pertanto le attività edilizie si dovranno caratterizzare per i seguenti elementi:

- 1) consentire lo sviluppo della attività delle piccole e medie imprese locali in grado di garantire nello stesso tempo tempestività nei lavori, qualità progettuale e impiantistica e pieno rispetto delle norme contro il lavoro nero e l'attività irregolare;
- 2) sviluppare tecniche di costruzione, usare materiali e introdurre impianti che puntano all'edilizia sostenibile e alla gestione energeticamente efficiente degli edifici con un impulso particolare ai temi delle energie rinnovabili e del recupero e del risparmio dell'acqua;
- 3) sottostare ai principi della pianificazione urbanistica regionale, provinciale e comunale senza l'introduzione di deroghe a tali principi.

Pertanto alla flessione di un settore importante quale quello dell'edilizia che in Toscana ha portato, già nel 2008, ad una significativa riduzione delle DIA, che sono la modalità maggiormente utilizzata per gli interventi edilizi, con particolare riferimento alla destinazione residenziale e per tale ambito è ragionevole prevedere che l'introduzione di ulteriori possibilità di intervento per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che è già da decenni l'oggetto delle maggiori attenzioni con l'azione regionale, faccia da volano ad un settore così importante per l'economia della nostra Regione ed agevoli quanto già contenuto anche nella legge regionale 1/05, rispetto alle azioni di trasformazione del territorio, laddove si privilegiano la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali.

Alle considerazioni di carattere economico se ne aggiungono alcune di natura più propriamente politica, discendenti dalla contestualità dell'approvazione ed entrata in vigore delle norme straordinarie per l'edilizia e del rinnovo degli organi politici di comuni e province, aspetto questo che, in termini di tempi e considerata la straordinarietà e temporalità del provvedimento, rende complessa l'attuazione delle disposizioni che la legge deve contenere.



Conseguentemente, con il presente Patto, vengono stabilite specifiche modalità attuative che fanno discendere direttamente dalla legge straordinaria la possibilità per i cittadini di realizzare gli interventi di ampliamento in essa previsti, per gli edifici nei quali la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici o gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettera f), g) o h) della l.r.1/2005 è ammessa dagli strumenti urbanistici comunali ed analogamente per gli interventi di sostituzione edilizia nell'ambito urbano.

Il Governo della Regione intende proporre al Consiglio Regionale un gruppo organico di provvedimenti che, oltre a stimolare la ripresa di alcuni settori produttivi, dia risposte anche ad esigenze di carattere sociale ed in particolare a quelle abitative, espresse dalle famiglie. Pertanto tale pacchetto, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, oltre all'integrazione del Piano Paesistico del PIT, contiene la legge sulle misure urgenti e straordinarie in materia di edilizia per il rilancio dell'economia e il sistema di interventi regionali sull'edilizia sociale, teso a rafforzare l'intervento sul patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica e sulla predisposizione di abitazioni low cost per giovani e famiglie di medio-basso reddito.

### VISTO

- Che con l'intesa sottoscritta nella Conferenza Unificata del 31.3. 2009 con la quale, rilevata l'esigenza unanime di individuare misure per contrastare la crisi economica in materia di legislazione concorrente relativamente al governo del territorio, si è stabilito di fronteggiare la crisi con il riavvio dell'attività edilizia e con forme di semplificazione delle modalità autorizzative; assicurando nel contempo risposte ai bisogni abitativi espressi dalle famiglie;  
Considerato che in tale intesa le Regioni si sono impegnate ad approvare entro 90 giorni proprie leggi contenenti disposizioni straordinarie finalizzate a regolamentare gli interventi ammissibili sugli edifici e ad introdurre modalità semplificate per la loro attuazione, in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e con la pianificazione comunale;
- Che l'art. 27 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "norme per il governo del territorio", stabilisce il principio di collaborazione e sinergia tra le strutture tecniche dei diversi Enti che partecipano al governo del territorio, finalizzato al miglioramento e alla maggiore efficacia degli atti;

### RITENUTO

- Che la legge straordinaria, che dovrà essere approvata dalla Regione in coerenza con i contenuti dell'Intesa e nel rispetto dei principi e delle finalità contenuti nella legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, con particolare riferimento alla tutela delle risorse essenziali, ivi compresa la tutela della città e dei sistemi degli insediamenti, al fine di perseguire lo sviluppo sostenibile, debba essere finalizzata al rilancio dell'economia,

consenta di rispondere alle esigenze abitative delle famiglie e si indirizzi alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

- Che al fine di poterne agevolare la sua attuazione con il presente Patto siano stabilite specifiche modalità attuative che facciano discendere direttamente dalla legge straordinaria da approvarsi, da parte della Regione, entro 90 giorni dalla sottoscrizione dell'Intesa del 31 marzo 2009, la possibilità per i cittadini di realizzare gli interventi di ampliamento in essa previsti, negli edifici per i quali sono ammesse dagli strumenti urbanistici comunali la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici o gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettera f), g) o h) della l.r.1/2005 ed analogamente per gli interventi di sostituzione edilizia nell'ambito urbano.

Che i Comuni possano effettuare atti ricognitivi al fine di verificare le caratteristiche degli edifici sui quali trovano applicazione gli interventi previsti con la legge straordinaria.

Tutto quanto sopra premesso, visto e ritenuto tra Regione Toscana, ANCI, UNCEM e UPI

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### Articolo 1 *Premesse*

Le premesse sono parti integranti della presente intesa.

### Articolo 2 *Patto*

I Soggetti del Tavolo di Concertazione Istituzionale condividono l'analisi della situazione economica e sociale della Toscana e le strategie per contenere il declino che hanno ispirato il PRS 2006-2010 e concordano:

- sulla necessità di definire, entro il 30 Giugno 2009, attraverso apposita legge, misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con effetti temporali che cessano il 31 dicembre 2010, volta al rilancio dell'economia, a dare risposta ai bisogni abitativi delle famiglie ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto stabilito dalla strumentazione urbanistica comunale;
- sul rispetto dei principi di governo del territorio contenuti nella legge regionale 1/05 e delle strategie del Piano di Indirizzo Territoriale;
- sulla necessità di formulare una legge straordinaria regionale che contenga modalità di immediata applicabilità per i cittadini, relativamente alla possibilità di realizzare gli interventi di ampliamento in essa previsti, per gli edifici nei quali la

ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici o gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettera f), g) o h) della l.r.1/2005 è ammessa dagli strumenti urbanistici comunali ed analogamente per gli interventi di sostituzione edilizia nell'ambito urbano.

- limiti la portata degli interventi di demolizione e ricostruzione, così come previsti dalla legge, all'interno dei perimetri dei centri abitati, come definiti dai Comuni nei propri strumenti urbanistici, al fine di assicurare il miglioramento della qualità architettonica degli edifici, in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento;
- di escludere, in linea di principio, la portata degli interventi consentiti con tale legge, anche in attuazione del contenuto dell'Intesa del 31 marzo 2009, sugli edifici ricadenti nei centri storici o in aree soggette a vincolo di inedificabilità dagli strumenti urbanistici comunali, ivi compresi quelli abusivi ancorché condonati;
- sulla necessità che gli interventi di maggiore consistenza, quali la demolizione e ricostruzione degli edifici, debbano essere condizionati in generale al conseguimento di una migliore qualità architettonica ed edilizia; i progetti dovranno contenere specifiche modalità progettuali che assicurino l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'uso di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico ed in tale caso si richiama anche l'opportunità che la ricostruzione degli edifici sia eseguita applicando con rigore le norme antisismiche vigenti; l'intervento di demolizione e ricostruzione da luogo ad un vincolo quinquennale di immutabilità della destinazione d'uso.

I sottoscrittori del presente Patto convengono sulla necessità che, in ragione dei tempi particolarmente ristretti per l'emanazione del testo legislativo previsti dall'Intesa, non debba essere svolta la concertazione istituzionale.

Il Patto integrativo resta pertanto lo strumento attraverso il quale si rafforza un canale di scambio politico che rende più efficace la collaborazione fra le Istituzioni e più agevole la convergenza sugli obiettivi condivisi.

### **Articolo 3** **Monitoraggio**

- Entro il 30 Luglio 2009 viene effettuata la prima verifica per valutare l'efficacia delle misure contenute nella legge regionale. Si stabilisce altresì di prevedere, ad intervalli prestabiliti, con cadenza trimestrale, una riunione del Tavolo di concertazione istituzionale con il compito di verificare i problemi emersi nell'applicazione del presente Patto
- Il Tavolo si avvarrà di un comitato tecnico, composto da uno o due rappresentanti tecnici della Regione, di ANCI, UPI e UNCEM, cui è affidato il compito di individuare e segnalare i problemi emersi.

- I Soggetti firmatari si impegnano inoltre ad una collaborazione permanente volta ad incrementare i livelli di efficacia e semplificazione dei processi di programmazione e gestione del governo del territorio.

Letto, firmato e sottoscritto

Per la Regione Toscana  
Riccardo Conti, Assessore



---

Per l'ANCI Toscana  
Alessandro Cosimi



---

Per l'UNCEM Toscana  
Oreste Giurlani



---

Per l'UPI Toscana  
Vincenzo Ceccarelli



---