

■ Documenti del convegno RUSTICO È MEGLIO



Incontro per il recupero
dei fabbricati agricoli destinati
a fini abitativi o ad attività direzionali,
commerciali e turistiche

Dai sottotetti ai rustici

Una continuità di impegno della Regione Piemonte nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente



Questo convegno intende porsi come momento di riflessione sul tema del recupero del patrimonio esistente.

Oltre agli strumenti di pianificazione che hanno come obiettivo la riqualificazione delle città e della casa, nei quali la Regione ha un ruolo di primo piano (come ad esempio i Programmi di recupero urbano), nel 1998 con la legge n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" il Piemonte ha dato una prima risposta concreta all'esigenza di reperire spazio per abitare senza usare altro suolo, che è uno degli obiettivi dello "Sviluppo sostenibile del territorio".

Con il Disegno di legge regionale n. 28 "Norme per il recupero funzionale dei rustici nonché delle superfici e dei volumi ubicati ai piani terreni, seminterrati ed interrati" si vuole ribadire l'impegno di recuperare il patrimonio esistente, rispettandone i valori locali e i processi storici. Oltre ai rustici si propone di recuperare i piani terreni di edifici residenziali, da destinare alla residenza od ad attività direzionali e, come terzo obiettivo, d'integrare la residenza con attività terziarie e produttive ad essa compatibili, collocandole ai piani seminterrati e interrati, che permettono effetti positivi sull'economia del territorio.

Per quanto riguarda i sottotetti, dopo 4 anni dall'entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21, l'Assessorato all'Urbanistica ha promosso un'indagine per capire come è stata attuata e soprattutto sottolineare eventuali criticità.

A tutti i Comuni del Piemonte è stato inviato un questionario relativo al numero di concessioni edilizie rilasciate, ai metri quadrati di sottotetto resi abitabili e ai contributi di concessione corrisposti per gli interventi autorizzati.

Dalle prime risposte, pervenute ad oggi dal 50% dei Comuni, si rileva che sono state rilasciate circa 3.060 concessioni edilizie, con le quali è stato autorizzato il

recupero a fini abitativi di circa 200.000 metri quadrati di sottotetto, con un introito per le casse dei Comuni di oltre 8,7 milioni di euro. E' un dato positivo poiché i contributi incassati vengono investiti per migliorare e potenziare le infrastrutture esistenti, venendo meno la necessità di crearne di nuove. Si sottolinea che sono stati risparmiati circa 600.000 mq di suolo; è un dato altrettanto positivo considerando che uno degli obiettivi della legge regionale 21/98 è il contenimento del consumo di suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili.

Per quanto riguarda il Disegno di legge regionale n. 28, approvato il 19 settembre 2002 in II Commissione, gli obiettivi prioritari sono quelli di limitare il consumo di suolo e di riqualificare il tessuto urbano, rivalutando il patrimonio esistente e dandogli una valenza anche economica; infatti è prevista l'integrazione con attività direzionali, terziario-commerciali e produttive, che permettono la realizzazione di effetti positivi sull'economia del territorio circostante per i quali le Amministrazioni comunali possono svolgere un ruolo significativo..

Oltre a prevedere requisiti tecnici per il recupero è opportuno garantire che avvenga nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali compatibili con quelli originari.

Quali ulteriori obiettivi, come con la legge regionale n. 21 del 1998, il disegno di legge n. 28 si prefigge di favorire il contenimento dei consumi energetici e di conseguire l'innescio di investimenti e di introiti per le casse comunali; infatti gli interventi previsti, anche se di restauro o di risanamento conservativo, sono soggetti a richiesta di concessione edilizia onerosa.

Gli edifici da recuperare devono risultare legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge proposta, devono essere serviti da opere di urbanizzazione primaria e non devono essere situati in aree a rischio idrogeologico.

La legge sui sottotetti e il disegno di legge sui rustici si inseriscono tra i provvedimenti che testimoniano la continuità di impegno della Regione Piemonte nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente.



Franco Maria Botta
Assessore all'Urbanistica



L'Assessore regionale al Turismo Ettore Racchelli ha fatto alcune riflessioni sull'impegno del suo Assessorato nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Infatti la legge regionale 18 del 1999 "Interventi regionali a sostegno dell'offerta turistica" è finalizzata allo sviluppo della ricettività anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la creazione di un sistema di dimore storiche.

L'Assessorato al Turismo, Sport e Olimpiadi della Regione Piemonte finanzia i progetti presentati da piccole e medie imprese turistiche, privati ed enti no profit che desiderino creare nuove opportunità per l'accoglienza e la qualità del sistema turistico piemontese.

I 444 progetti del 2000 hanno mobilitato un investimento complessivo di 420 miliardi di lire, a fronte di un finanziamento in conto capitale da parte della Regione di 78 miliardi.

I 514 progetti del 2001 portano l'investimento alla cifra record di 373 milioni di €, a fronte di un contributo regionale di 76,5 milioni di €: il più alto rapporto fra contributo e investimento mai registrato in Italia.

Per questo, dopo soli due bandi, la legge 18/99 si conferma come uno dei provvedimenti più incisivi, che ha fatto ritrovare all'impresa turistica piemontese la voglia di investire, di rischiare, di rinnovarsi, e al turismo piemontese la voglia di crescere davvero come sistema e come competitività, pronto per affrontare la sfida della più innovativa promozione dei suoi prodotti e del suo territorio. I giudizi entusiastici delle categorie lo stanno a testimoniare.

Per effetto della legge 18, in Piemonte nasceranno 80 alberghi nuovi di zecca, con 6.469 camere in più e quasi 16.000 nuovi posti letto.

È Cuneo la provincia più attiva, con 217 progetti finanziati nel solo 2001.

La legge 18/99 rivolge una particolare attenzione a soddisfare la domanda di ricettività sull'area che ospiterà i Giochi olimpici del 2006: nella zona entro i 60' dalle sedi di gara, gli esercizi della ricettività finora finanziati dalla legge 18 sono 253, con 2.751 nuove camere e 6.026 nuovi posti letto. Quasi metà dei finanziamenti erogati al territorio provinciale di Torino nel 2001 è andato alle imprese turistiche dei Comuni sede di gara (Torino, Bardonecchia, Pinerolo, Pragelato, Sestriere, Sauze d'Oulx, Cesana San Sicario, Claviere, Torre Pellice), a favore delle quali sono stati erogati complessivamente contributi regionali per 10.919.238 €.

Dalla costruzione del nuovo cinque stelle al bed & breakfast, dal ristorante tipico alla dimora storica, tocca la cifra senza precedenti di 958 il numero dei progetti turistici che, in soli due anni, hanno preso il via in tutto il Piemonte grazie ai finanziamenti della legge regionale 18/99.

L'Assessore regionale al Turismo ha segnalato l'approvazione della Legge regionale 30 settembre 2002, n. 22 "Potenziamento della capacità turistica extralberghiera. Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 15 aprile 1985, n. 31, 14 luglio 1988, n. 34 e 8 luglio 1999, n. 18.", che aprirà la strada ai finanziamenti, a privati e imprese, per la locazione rotativa delle seconde case per vacanze, siano esse nuove o già esistenti e da ristrutturare. Un patrimonio edilizio di oltre 100.000 unità immobiliari, nelle più belle località montane, collinari, sui laghi, finora utilizzato solo poche settimane all'anno e che grazie alla nuova legge potrà essere messo a disposizione di tutti quelli che vorranno scoprire il Piemonte.

Per poter sostenere al più presto il mercato delle seconde case, è allo studio degli uffici regionali la modalità di un'eventuale riapertura del bando 2002 della legge 18 onde consentire già da quest'anno il finanziamento delle relative domande.

Ettore Racchelli
Assessore al Turismo



Il Disegno di legge n. 28 della 7 legislatura "Norme per il recupero dei rustici ai fini abitativi, delle superfici e dei volumi accessori, ubicati ai piani seminterrati ed interrati, da destinare ad attività direzionali, terziarie, commerciali e produttive artigianali di servizio" è stato presentato dalla Giunta Regionale il 2 giugno 2000.

Assegnato in data 13 giugno 2000 per l'esame alla II Commissione consigliare, a seguito delle consultazioni, il 19 settembre 2002 è stato licenziato a maggioranza.

"La Regione Piemonte promuove, con la presente legge, il recupero dei rustici a fini abitativi e delle superfici e dei volumi ubicati ai piani seminterrati ed interrati, accessori di edifici esistenti, da destinare ad attività direzionali, terziarie commerciali e produttive artigianali di servizio, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo, di favorire il contenimento dei consumi energetici e di integrare la residenza con attività compatibili.



Il Sindaco di Chivasso Andrea Fluttero ha sottolineato l'importanza dei due provvedimenti, soprattutto in relazione alla difficile congiuntura economica che stiamo vivendo e alla profonda necessità di trasformazione della struttura economica della nostra Regione.

Sono necessari strumenti legislativi che consentano, pur nel rispetto della qualità ambientale, di intervenire con rapidità e flessibilità ove si presentino opportunità di investimento economicamente interessanti per la comunità. In questa ottica la possibilità del riuso dei volumi e degli edifici esistenti e non più funzionali alle originarie destinazioni, riveste un interesse primario sia dal punto di vista economico che da quello del contenimento di territorio impegnato.

Dopo i lusinghieri risultati prodotti dall'applicazione della legge regionale sul riuso dei sottotetti, il D.D.L. sul riuso dei rustici a destinazione agricola, presentato dall'assessore Franco Botta, consentirà di rendere disponibile ad usi, quali il terziario ed il commerciale, il consistente patrimonio

immobiliare oggi non più utilizzato dalla moderna agricoltura. Il Sindaco di Chivasso ha concluso l'intervento con l'augurio che il Consiglio Regionale possa rapidamente licenziare il provvedimento, in modo da poter rendere disponibile uno strumento che sicuramente potrà dare un contributo significativo nel percorso di trasformazione sociale ed economico della nostra regione.

**Andrea Fluttero
Sindaco di Chivasso**



Il Direttore regionale al Territorio Rurale Luigi Momo, intervenuto in rappresentanza dell'Assessore regionale all'Agricoltura Ugo Cavallera, ha evidenziato il rapporto tra il recupero dei rustici e la valorizzazione del territorio rurale.

Il recupero dei fabbricati rurali e delle strutture ad essi connesse riveste una notevole importanza nell'ambito della valorizzazione del territorio e dello sviluppo di nuove attività, ancorché collaterali o comunque non in contrasto con la funzione originaria dei rustici.

L'abbandono, o l'uso parziale o discontinuo, di rustici, cascine, baite e intere borgate ha facilitato il degrado di numerosi edifici e strutture produttive che un tempo garantivano abitazione e lavoro alla popolazione rurale. Inoltre, molti di questi edifici rappresentavano e rappresentano un patrimonio architettonico, storico e culturale di notevole valore ed interesse, che in nessun modo deve essere perso.

Il Disegno di legge n. 28 apre la strada al "ripopolamento" della campagna e alla creazione di nuove attività commerciali e produttive, che sicuramente avranno come effetto non secondario il presidio e la tutela del territorio rurale, invertendo una tendenza di "esodo" soprattutto in quelle zone dove è quanto mai necessaria la presenza umana per la salvaguardia dell'ambiente. Gli stessi oneri derivanti dalle concessioni edilizie riferite

al recupero di questi fabbricati, nonché delle superfici e dei volumi accessori ad essi connessi, possono essere adeguatamente utilizzati dai Comuni interessati in opere di urbanizzazione primaria a beneficio dell'intera area rurale in cui si trovano i rustici stessi. Nuovi insediamenti e nuove attività produttive significano, infatti, anche nuove entrate che possono essere spese per un miglioramento della rete viaria dell'intera zona, con un beneficio per gli stessi soggetti che sono stati la "fonte" di queste nuove entrate, così come per gli abitanti originari, primi fra tutti gli agricoltori.

È chiaro a tutti, altresì, che la finalità primaria di questa iniziativa (creare nuovi spazi abitativi e nuove attività commerciali e produttive) così come le ricadute secondarie (favorire la permanenza ed il ripopolamento nelle campagne) non devono fare passare in secondo piano l'origine dei fabbricati stessi ed il contesto ambientale e culturale in cui questi sono inseriti.

Il recupero a fini abitativi deve essere peraltro fatto nel pieno rispetto delle norme edilizie nonché nel pieno rispetto delle tipologie costruttive e dei materiali originari. In altre parole, se l'iniziativa di recuperare gli edifici rurali può essere molto positivo per la tutela dell'ambiente e del territorio rurale, bisogna anche predisporre degli strumenti che invece evitino di ottenere l'effetto opposto.

È vero che probabilmente spetta al Comune, giuridicamente parlando, la discrezionalità di questo tipo di scelte, ma la Regione ha comunque il dovere di cercare, anche preventivamente, di evitare impatti negativi (anche a piccola scala) sul territorio in generale, ma ancora di più nelle zone agricole. L'Assessorato regionale all'Agricoltura vede con favore il recupero e la valorizzazione dei fabbricati rurali, anche per le ricadute positive che questa pratica può avere sul territorio, sull'ambiente, e sulle infrastrutture rurali, ma nella misura in cui queste iniziative siano adeguatamente inserite e compatibili con le realtà socio-culturali, produttive ed ambientali circostanti.

Luigi Momo
Direttore regionale
al Territorio Rurale



Alla manifestazione sono intervenuti il Presidente dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Torino Riccardo Bedrone, il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri Andrea Gianasso e il Presidente del Collegio dei Geometri

Luigi Pagliero, anche per sottolineare la collaborazione instaurata con la Regione Piemonte e con gli Enti locali.

I Presidenti degli Ordini professionali e del Collegio hanno auspicato una rapida approvazione del Disegno di legge da parte del Consiglio Regionale e si sono impegnati a continuare a promuovere ed incentivare la cultura della qualità degli interventi, soprattutto nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Erano presenti, inoltre, Carlo Gottero Presidente provinciale Coldiretti, Actis Perinetto Presidente provinciale della Confederazione Italiana Agricoltori, Cesare Serafino Presidente dell'Unione

Agricoltori di Torino e Paolo Bertolotto Segretario di Agriturist Piemonte, che hanno espresso compiacimento per l'iniziativa regionale e per il disegno di legge, che costituisce un'opportunità senz'altro interessante a beneficio del mondo agricolo.

Hanno affermato che la legge avrà l'indubbio vantaggio di alleggerire la pressione edificatoria sul terreno rurale e di eliminare il degrado paesaggistico che, con l'abbandono dei vecchi fabbricati, si riscontra nelle aree meno urbanizzate o turisticamente appetibili.

Affinché ciò possa avvenire nel modo più ampio possibile occorre





predisporre una normativa che semplifichi le procedure e i rapporti con le amministrazioni locali e fornisca tempi autorizzativi certi; così come è necessario agevolare il recupero dei rustici non solo ai fini abitativi ma anche per favorirne l'uso agrituristico.

Il Direttore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica Franco Ferrero ha sottolineato che l'obiettivo di tutelare, salvaguardare e di valorizzare il architettonico-ambientale esistente, richiede di considerare i rustici in una visione organica, come processo storico e di pianificazione considerandone l'insediamento nel suo complesso.



Alla limitazione del consumo del suolo e di riqualificazione del tessuto urbano, si accompagnano le necessità di tutelare il patrimonio architettonico situato nelle zone rurali o concentrato nei nuclei edilizi di antica formazione ed anche – e soprattutto – di valorizzarlo.

Si sottolinea che la rilevanza culturale di questo patrimonio se non riacquista significativi valori economici si disperde, determinando la distruzione delle preesistenze architettoniche, ambientali e paesaggistiche, che connotano l'originalità culturale piemontese, fatta di tradizioni locali, sociali, economiche ma anche dell'arte di costruire edifici ottimamente inseriti nel paesaggio.

Pertanto, oltre a prevedere requisiti tecnici è opportuno garantire che il recupero avvenga nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali, compatibili con quelli originari.

Con interventi di recupero dei fabbricati rurali si consente, tra l'altro, l'integrazione con attività direzionali, terziario-commerciali e produttive che permettono la realizzazione di effetti positivi sull'economia del territorio circostante per i quali le Amministrazioni comunali possono svolgere un ruolo significativo.

Dal dibattito con i rappresentanti delle categorie professionali e dei partiti è emersa l'esigenza di puntualizzare anche questi criteri di tutela e valorizzazione.

Si presume che le richieste per il recupero dei rustici saranno diffuse ed interesseranno edifici siti indifferentemente nei centri abitati e nelle aree agricole e che pertanto, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proponenti, saranno significativi per le casse comunali, in particolare per quelle dei piccoli Comuni con vecchi strumenti urbanistici, che sovente regolamentavano ancora destinazioni d'uso probabilmente oggi non più adeguate alle moderne attività agricole.

Potrà essere utile, dopo aver concluso l'iter di approvazione del Disegno di legge oggi in discussione, affrontare il tema della "Rottamazione degli edifici impropri" che sono oggetto di grave degrado dei tessuti urbani del contesto naturale-agricolo del nostro territorio.

Franco Ferrero
Direttore Regionale
alla Pianificazione
e Gestione Urbanistica



La conoscenza e la consistenza del patrimonio rurale

L'Assessorato regionale all'Urbanistica, all'interno delle iniziative legate al Disegno di legge regionale n. 28 riguardante il recupero dei Rustici, intende avviare iniziative sulla conoscenza e consistenza del patrimonio rurale. In tal senso sono all'esame degli uffici della direzione regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica le possibilità d'indagine sulle preesistenze edilizie rurali.

A tale iniziativa si affianca la riproposizione di un precedente progetto avviato nel 1991, inerente il Censimento delle Cascine del Piemonte e finalizzato alla valorizzazione ed alla tutela delle stesse quali elementi caratterizzanti l'ambiente rurale, che con il contributo attivo di una parte dei Comuni piemontesi ha fornito interessanti risultati di conoscenza attraverso la catalogazione e la georeferenziazione sulla Carta Tecnica regionale di circa 2.570 cascine, riguardanti 140 Comuni.

Nel riprendere il progetto, il settore regionale Sistema Informativo Territoriale intende avvalersi di metodologie innovative, utilizzando anche informazioni derivate dalla analisi delle immagini di un recente volo aereofotogrammetrico regionale, nonché da dati desumibili dal censimento ISTAT 2001.



Progetto Cascine

data di rilevamento: agosto 2002 scheda prototipo n. 0

localizzazione e dati generali

Comune	Chivasso (TO)
frazione	-
indirizzo	-
toponimo cascina	cascina Cerello
cronologia	-
proprietà	privato



destinazione in atto

agricola	<input checked="" type="checkbox"/>
turistica	<input type="checkbox"/>
residenziale stabile	<input checked="" type="checkbox"/>
residenziale saltuaria	<input type="checkbox"/>
altro	<input type="checkbox"/>
non rilevabile	<input type="checkbox"/>



tipologia della pianta

semplice	<input type="checkbox"/>
a corpi giustapposti	<input type="checkbox"/>
a corte aperta	<input type="checkbox"/>
a corte chiusa	<input checked="" type="checkbox"/> (doppia)
a corpi separati	<input type="checkbox"/>

stato di conservazione degli edifici

buono	<input type="checkbox"/>
mediocre	<input checked="" type="checkbox"/>
peggiore	<input type="checkbox"/>
non rilevabile	<input type="checkbox"/>



annotazioni

Censimento delle cascine del Piemonte: progetto della Regione Piemonte per la valorizzazione e tutela di elementi storici caratterizzanti l'ambiente rurale.



Assessorato Urbanistica
Pianificazione Territoriale
e dell'Area Metropolitana,
Edilizia Residenziale

Assessore Franco Maria Botta