

IL VALORE DELLE COLLINE » TRA ABBANDONO E PROTEZIONE

Ruderi, recuperi impossibili nuova legge con troppi lacci

Il provvedimento è stato approvato nei giorni scorsi dal consiglio regionale
Il sindaco Torchia: «Da noi molti immobili da ristrutturare ma siamo tagliati fuori»

di **Chiara Capezzuoli**

► EMPOLI

Approvata negli scorsi giorni la legge regionale 03/2017 che consentirà maggiori agevolazioni a chi deciderà di recuperare un rudere agricolo. Una normativa che potrebbe rappresentare una spinta propulsiva per quei Comuni che non hanno adottato normative in materia ma che non sembra però soddisfare l'Empolese Valdelsa. Vuoi perché già buona parte dei Comuni dell'Unione dispone di regolamenti interni volti a garantire maggiori agevolazioni ai cittadini proprietari di ruderi, vuoi perché la legge regionale ha parametri troppo stretti e rigidi che rischiano di lasciar fuori la stragrande maggioranza dei casolari ubicati nelle zone rurali.

A denunciare la poca flessibilità di questa nuova legge, è stata anche la Rete toscana delle professioni tecniche che definisce quella approvata qualche giorno fa a Firenze come «un legge buona negli intenti ma con un approccio parziale al tema del recupero del patrimonio edilizio rurale». La legge, proposta dalla giunta regionale e approvata dal consiglio, è dunque diventata norma che va a modificare la legge regionale 65/2014. Un provvedimento che, come si evince dalla stessa, è volta a tutelare il paesaggio, volendo dare impulso

al recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo e come cura verso l'abbandono e il degrado delle campagne.

Peccato, però, che quanto meno a livello di Empolese Valdelsa la legge in questione vada a modificare ben poco, o meglio vada a toccare solamente quei Comuni dove non erano ancora stati presi provvedimenti in materia, complicando però le procedure ai ruderi in vincolo paesaggistico. E a tal propositivo, dati i requisiti ben precisi che devono avere i fabbricati rurali per poter essere ripristinati in base alla legge, diminuiscono le manovre a disposizione per il territorio vinciano, uno dei maggiori nell'Unione ad avere composizione rurale. «Il nostro problema è che abbiamo molti ruderi da recuperare, ma

visto che si trovano quasi tutti sulle nostre colline, che hanno vincolo paesaggistico, restano tagliati fuori - spiega il sindaco di Vinci, **Giuseppe Torchia** - con questi vincoli non possiamo andare ad aggiungere quei volumi in più che renderebbero appetibile un recupero di un rudere da parte dei privati. La Regione avrebbe dovuto avere a mio avviso un occhio in più per tali questioni. È giusto e doveroso tutelare il nostro paesaggio ma sarebbe servita una legge più flessibile». Oltre a Vinci anche altri Comuni toscani si troveranno di fronte al medesimo problema, e nel resto dell'Empolese Valdelsa saranno comunque pochi i ruderi che vedranno interessati dalla legge. Si parla infatti di qualche decina per co-

mune proprio a causa della normativa troppo poco flessibile. Tra le varie disposizioni di legge, infatti, si osserva l'inapplicabilità ai ruderi che ricadono in aree a rischio idraulico e geomorfologico elevato, agli immobili assoggettati al restauro conservativo e quelli che hanno presentato una domanda di condono nel 1985. Inoltre, possono essere presi in esame i ruderi che non abbiano attivato la fornitura di energia elettrica per uso domestico da almeno cinque anni. «Non c'è molta applicabilità della legge e nelle nostre zone la platea a cui si riferisce al legge è piuttosto limitata», ha spiegato il sindaco di Montespertoli e delegato per l'Unione al territorio **Giulio Mangani**.





Da sinistra il sindaco Giuseppe Torchia e accanto il collega Giulio Mangani in una riunione all'Unione dei Comuni (foto d'archivio)

Agronomi scettici perché non viene valorizzata la terra

Della stessa opinione anche l'Ordine degli Agronomi di Firenze, che vede nella legge «una buona apertura ma poco occhio di riguardo nei confronti dell'agricoltura - spiega il dottor agronomo Paolo Gandi, presidente dell'Ordine - in quanto agronomi siamo scettici perché gli edifici rurali dovrebbero essere valorizzati da un punto di vista agricolo. Oggi il patrimonio che è rimasto nelle mani dell'agricoltura è piuttosto limitato ma

se crediamo in un'agricoltura come motore, allora dobbiamo potenziare i fabbricati agricoli. Ad oggi la maggioranza degli edifici abbandonati si trova in campagna o in montagna ma la legge non punta la ripristino di questi: la legge punta ad una minima parte di edifici attraverso una discriminante urbanistica poco rilevante. Questa era una legge adatta alle esigenze di 15 anni fa ma oggi non ha molto senso».

VADEMECUM

Possibile aumentare i volumi fino al 25%

► EMPOLI

Malgrado la legge sia piuttosto restrittiva sui requisiti che i fabbricati rurali devono avere per essere interessati da tale normativa, è necessario un piccolo vademecum per orientarsi nella normativa. Per chi fosse interessato a recuperare un rudere e capire se ha le carte in regola per poter usufruire della nuova legge, la prima cosa da fare è rivolgersi ad un tecnico di fiducia, in modo da individuare subito la fattibilità degli interventi e la strada migliore da intraprendere. La legge, in materia di interventi, ha stilato una lista di possibili migliorie da apportare ai ruderi tra cui l'addizione volumetrica

fino ad un massimo del 25% o di 90 mq purché tali ampliamenti siano necessari al risparmio energetico e alla prevenzione sismica. Per quegli immobili soggetti a restauro conservativo, le addizioni volumetriche possono essere realizzate attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e degli eventuali volumi secondari presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali, se privi di valore. Agli interventi volti al recupero degli edifici rurali, il Comune può applicare una riduzione minima pari al 50% degli oneri specifici. Per proseguire con gli interventi ammessi, il proprietario, poi, deve richiedere il permesso a costruire. In questo caso il Comune valuterà la richiesta e la sussistenza di tutte queste caratteristiche. Insieme alla richiesta di permesso a costruire il proprietario deve dimostrare, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, lo stato di abbandono del bene e soprattutto deve dimostrare che suddetto immobile sia privo di allacciamento di energia elettrica da almeno 5 anni.