



Comune di Carugate

Ravenna

6 maggio 2005

Nell'ambito dell'esperienza vissuta dalla Amministrazione comunale di Carugate, attualmente con Barcellona unica in Europa, ritengo di potere avere individuato, durante i quasi due anni di studio, i fattori che si sono resi necessari per una corretta applicazione di un Regolamento Edilizio evoluto e proiettato verso una cultura di sostenibilità e qualità della vita.

Gli elementi cardine possono essere così individuati:

- *Fattore emozionale*
- *Fattore legislativo*
- *Fattore gestionale*
- *Fattore di monitoraggio*

1 Fattore emozionale

Il fattore emozionale è di grandissima importanza su di una normativa di questa natura, dove si stimola il cittadino ad una condivisione anche filosofica che entra nell'argomento della sostenibilità ambientale.

Tale condizione è data da un intervento che deve partire da lontano ed ha assolutamente bisogno di una condivisione, anche politica sulla gestione dell'ambiente e del territorio.

Nel caso specifico di Carugate si sono proposte moltissime iniziative ambientali, negli ultimi tre anni, tra le quali possiamo annoverare:

- La raccolta differenziata (con performance vicine al 70% il comune è classificato tra i primi 50 in Italia)
- Un bando di finanziamento per lo smaltimento dell'amianto (in tre anni si è potuto smaltire oltre 5000 mq. Di amianto solo sulla residenza)
- La fondazione di un ufficio "Biciclette" e di un Mobility Manager influenzando con investimenti su percorsi ciclopedonali ed iniziative l'utilizzo di una mobilità alternativa che si avvicini alle esigenze ambientali
- Una convenzione con possibilità di finanziamento per la riconversione di veicoli non catalitici con combustibili alternativi
- L'acquisto di mezzi elettrici da mettere a disposizione della cittadinanza per favorire l'uso didattico di veicoli alternativi.
- Concorsi di valorizzazione degli spazi di verde privato che considerano i giardini , ma anche semplicemente i balconi e i terrazzi fioriti.
- Il riconoscimento, mediante il PRG, all'interno del territorio cittadino di due Parchi di interesse sovracomunale per una superficie di 1,6 milioni di metri quadrati.
- Un programma di riqualificazione ambientale per una collocazione di 3.000 alberi sul territorio in quattro anni.

- La collocazione di una centralina di rilevamento sull'inquinamento dell'aria in alcuni periodi critici.

Appare chiara la funzione culturale ed orientativa di tutte queste iniziative rispetto ai cittadini, ed in questo contesto il Regolamento Edilizio diventa un elemento di completamento di una politica percorsa.

Nella situazione attuale forse questo tipo di iniziativa potrebbe avere una assimilazione più facile, in quanto le problematiche passate (black out) e la cronaca ha portato il problema delle fonti energetiche ad essere un argomento di grande attualità e di impatto sull'opinione pubblica.

Diversa è la questione sull'approccio degli operatori del settore, i quali hanno valutazioni e considerazioni diverse a secondo che si tratti di costruttori o professionisti.

I costruttori sono più sensibili ai costi messi in campo, per una questione di competitività del prodotto, e soprattutto sui tempi di approvazione che possono essere complicati e modificati dalla norma.

I professionisti sono assai più attenti alla complessità del procedimento, che potrebbe portare maggiori costi dovuti soprattutto per interventi di altre figure professionali nella lavorazione del procedimento.

2 Fattore Legislativo

Nell'ambito della proposta di una normativa come quella contenuta nel nostro Regolamento Edilizio, è necessario considerare alcuni fattori stimolati dalla complessità dell'argomento.

La scelta dei consulenti sulla materia ambientale è essenziale, e nel caso Comune di Carugate si è incaricata una Agenzia della Regione Lombardia specializzata nello studio di energie alternative che fa capo a docenti del Politecnico di Milano.

Il Direttore di questa organizzazione di supporto e consulenza, che si chiama Puntoenergia, è il Prof. Arch. Giuliano Dall'O che è da considerarsi uno degli esperti più rappresentativi sull'argomento.

A questo si sono aggiunte due componenti di studio, una tecnica nella mia persona come gestore futuro del Regolamento e per il cablaggio della norma rispetto al presente; ed una politica nella persona dell'Assessore all'Urbanistica Galli Attilio per capire la corrispondenza del Regolamento con il programma politico proposto dall'Amministrazione ai cittadini.

Questo ha dato adito ad un periodo di confronto e di studio dove tutte le parti in campo hanno portato le loro argomentazioni e le loro esperienze, ed hanno cercato di trovare i giusti equilibri per un buon risultato finale.

I punti salienti della normativa sono:

- L'applicazione del testo unico
- L'utilizzo delle acque piovane per i sistemi di irrigazione
- L'utilizzo dei pannelli solari negli edifici di nuova edificazione e l'incentivo su edifici esistenti residenziali.
- L'obbligo dell'installazione di caldaie a condensazione e valvole termostatiche.
- L'obbligo di eseguire verifiche per la legge 10 sul contenimento energetico rispettando parametri più rigorosi che si avvicinano a quelli del nord-Europa.
- Introduzione del concetto di " Serre climatiche " per favorire un miglior isolamento termico utilizzando bonus volumetrici ma ponendo regole precise per scoraggiare gli abusi edilizi.
- Norme contro l'inquinamento luminoso già recepite dalle normative vigenti Regionali 17/2000.
- Regolamento del verde privato che prevede l'obbligo della progettazione del verde con gli edifici e con i parcheggi stabilendo parametri di base e caratteristiche arboree.
- Normativa disabili con deroghe volumetriche non solo per l'abbattimento delle barriere architettoniche ma anche per esigenze provate di vivibilità del soggetto disabile (vasca per cure terapeutiche).

- Istituzione di un “Certificato di qualità” dell’edificio da rilasciare al momento dell’abitabilità.
L’intero testo del Regolamento Edilizio del Comune di Carugate è disponibile e scaricabile dal sito internet ufficiale www.comune.carugate.mi.it

3 Fattore Gestionale

Una fase che riveste enorme importanza è quella gestionale rispetto alle problematiche contemplate dal Regolamento Edilizio.

Normalmente le tematiche previste hanno aspetti innovativi ed estremamente complessi ed in molti casi, soprattutto nella prima fase è necessario che siano espone in maniera semplice ed estremamente chiara, sia per il professionista sia per il costruttore sia utente finale.

Per questo scopo, nel nostro caso, sono state studiate schede applicative facilitate per le verifiche e per la presentazione dei progetti, che hanno lo scopo di semplificare e schematizzare le parti più complesse.

Questo espediente diventa di grande aiuto anche agli istruttori delle pratiche che, nei casi di piccoli comuni ove le risorse umane sono assai limitate, la semplificazione dell’istanza è di grande aiuto anche per la verifica e l’istruzione della stessa.

Assai importante, per la gestione, è la corretta presentazione della pratica da parte degli addetti ai lavori che noi abbiamo cercato di istruire con corsi di aggiornamento ed incontri con professionisti e costruttori operanti in zona.

Estremamente importante è il sistema di diffusione, sia delle schede, sia della modulistica che noi abbiamo diffuso attraverso il nostro sito internet www.comune.carugate.mi.it. Ed incontri programmati con costruttori e professionisti.

4 Fattore di monitoraggio

Su interventi di tipo sperimentale, ed in campi assolutamente nuovi la fase di monitoraggio è assolutamente indispensabile, sia per poter capire la corrispondenza e l’approccio dell’utente, sia per valutare i risultati sul territorio.

L’analisi deve anche portare in superficie i fattori critici per potere intervenire con modifiche della norma mirate.

Gli uffici tecnici comunali ed i professionisti, devono farsi parte diligente per evidenziare i risultati, siano positivi o negativi e segnalarli all’Amministrazione proponendo, se necessario, gli idonei correttivi.

E’ ragionevole pensare ad un periodo sperimentale distribuito in 2 – 3 anni con analisi e report almeno semestrali, utilizzando anche canali mediatici per ricevere e diffondere i dati acquisiti.

Dott. Emilio Galbiati

Ravenna 6/5/2005