

Aggiornamento del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP) - Consultazione

Osservazioni e proposte da parte del Partito Liberale Radicale Ticinese (PLRT) e dell'Associazione Libertà, Energia, Ambiente (LEA)

1. Premessa

La revisione del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP) rappresenta un passaggio importante e atteso nella gestione del territorio fuori dalle zone edificabili del Cantone Ticino.

Dopo oltre dieci anni dall'entrata in vigore del PUC-PEIP originale, l'aggiornamento dello strumento non è soltanto opportuno, ma pienamente giustificato sotto il profilo giuridico, pianificatorio, politico e sociale. L'esperienza maturata nel corso della sua applicazione ha infatti permesso di verificarne punti di forza, limiti e criticità, offrendo oggi una base solida per un'evoluzione consapevole e mirata.

La presente presa di posizione intende quindi esprimere un giudizio complessivamente positivo sulla revisione proposta, riconoscendo gli obiettivi già raggiunti e lo sforzo profuso dall'Amministrazione cantonale, ma al contempo sollecitando un approccio ulteriormente coraggioso e aperto, coerente con le recenti evoluzioni del quadro federale e con le aspettative delle regioni periferiche del Cantone.

2. Il PUC-PEIP: uno strumento necessario e utile

È opportuno ricordare il contesto in cui il PUC-PEIP è nato. Prima della sua introduzione, il Cantone Ticino si trovava in una situazione di forte tensione con le autorità federali competenti in materia di pianificazione del territorio. L'assenza di uno strumento cantonale strutturato e riconosciuto per la gestione degli edifici rurali fuori zona edificabile aveva di fatto condotto a una situazione di stallo, con un blocco quasi generalizzato delle possibilità di intervento edilizio sui rustici.

In questo quadro, il PUC-PEIP ha rappresentato una svolta fondamentale. Esso ha consentito di:

- ristabilire un dialogo istituzionale con la Confederazione;
- fornire una base legale chiara e condivisa per la tutela dei paesaggi rurali tradizionali;
- sbloccare numerose situazioni edilizie, permettendo interventi di recupero e valorizzazione prima difficilmente realizzabili.

I risultati conseguiti nel corso di oltre quindici anni di applicazione dimostrano l'utilità concreta dello strumento. Le numerose licenze edilizie rilasciate, i progetti di recupero realizzati e i contributi per il rifacimento dei tetti in materiali tradizionali testimoniano che il

PUC-PEIP non ha rappresentato un mero vincolo, bensì un'opportunità per la conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale.

3. Un impianto originario rigoroso e restrittivo

Occorre tuttavia riconoscere che il PUC-PEIP originale è il frutto di un compromesso chiaro con l'autorità federale, maturato in un contesto politico e giuridico particolarmente delicato. Tale compromesso ha portato alla definizione di un impianto normativo molto rigoroso e restrittivo.

Questo approccio, se da un lato ha garantito una solida legittimazione federale dello strumento, dall'altro ha generato nel tempo numerose discussioni e malumori a livello locale. Proprietari di rustici, artigiani, progettisti e autorità comunali hanno spesso percepito le norme come eccessivamente rigide, talvolta difficili da interpretare e applicare nella pratica.

In particolare, sono emerse criticità legate a:

- limiti molto stringenti sugli ampliamenti e sulle sopraelevazioni;
- prescrizioni dettagliate e talvolta percepite come sproporzionate in materia di aperture, facciate e tetti;
- un approccio che, in alcuni casi, è stato vissuto come “museale”, poco attento alle esigenze funzionali minime necessarie per rendere un edificio effettivamente utilizzabile e mantenuto nel tempo.

Queste criticità non mettono in discussione i principi di fondo del PUC-PEIP, ma indicano chiaramente la necessità di un'evoluzione dello strumento, alla luce dell'esperienza applicativa e delle mutate condizioni quadro.

4. Una revisione resa possibile anche dal nuovo quadro federale e da un'attività parlamentare propositiva in materia di rustici

La revisione oggi in consultazione si inserisce in un contesto profondamente mutato rispetto a quello del 2010. In particolare, la recente modifica della legislazione federale in materia di pianificazione del territorio (LPT e OPT) ha recepito una proposta del deputato ticinese Fabio Regazzi, introducendo un cambiamento di paradigma significativo.

Il passaggio da un'impostazione basata sull'immutabilità sostanziale dell'edificio a un approccio fondato sulla conservazione delle “caratteristiche essenziali” dell'aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e dei dintorni apre nuove possibilità di intervento. Si tratta di un'evoluzione importante, che riconosce la necessità di una maggiore flessibilità, senza rinunciare agli obiettivi di tutela.

A ciò si aggiunge un cambiamento nel clima politico a livello federale, in particolare nella conduzione del DATEC, che sembra oggi maggiormente sensibile alle esigenze delle regioni periferiche e alla valorizzazione del patrimonio costruito esistente quale risorsa per

uno sviluppo territoriale sostenibile.

Non possono infine essere ignorati i diversi atti parlamentari promossi dal deputato Aron Piezzi, a nome del PLR e in collaborazione con esponenti di altri partiti, volti a denunciare un approccio eccessivamente rigido e a promuovere i necessari adeguamenti legislativi.

In particolare, si richiama la mozione del 23 gennaio 2023 *«Rustici fuori zona edificabile: un nuovo approccio è indispensabile per salvare il nostro patrimonio costruito»*, approvata dal Gran Consiglio il 12 marzo 2024. Con tale atto il Consiglio di Stato è stato invitato ad attivarsi presso la Conferenza dei Cantoni alpini e, tramite le deputazioni alle Camere federali, a promuovere la revisione della Legge sulla pianificazione del territorio, nonché ad aggiornare l'apparato normativo del PUC-PEIP.

5. La proposta in consultazione: un passo nella giusta direzione

La proposta di revisione del PUC-PEIP coglie in larga misura queste nuove opportunità. In particolare, sono da salutare positivamente:

- l'adeguamento formale e sostanziale delle norme di attuazione al nuovo quadro federale;
- il tentativo di rendere le disposizioni più chiare e meno ridondanti;
- il passaggio da un diritto prevalentemente negativo (elenco di divieti) a un'impostazione più orientata a definire ciò che è consentito;
- la volontà di superare alcuni limiti rigidi, come quello uniforme per le sopraelevazioni, introducendo una valutazione più aderente alle caratteristiche specifiche dei singoli edifici.

Questi elementi dimostrano uno sforzo reale di aggiornamento e una volontà di rispondere alle criticità emerse nel corso degli anni.

Dal profilo formale va invece segnalato che la comparazione puntuale tra le Norme di attuazione attualmente in vigore e la nuova versione delle NAPUC-PEIP posta in consultazione risulta complessa. La revisione non si limita infatti a modifiche puntuali, bensì propone una riorganizzazione sostanziale della struttura normativa, con una numerazione degli articoli profondamente diversa e una riscrittura complessiva della loro impostazione. Tale scelta, pur comprensibile nell'ottica di un adeguamento al nuovo quadro giuridico e allo standard LST, rende più difficile un confronto diretto articolo per articolo e richiede uno sforzo interpretativo supplementare da parte dei destinatari della consultazione.

6. Margini ulteriori di interpretazione e di apertura

Pur riconoscendo i passi avanti compiuti, la presente presa di posizione ritiene che vi siano ancora margini di miglioramento e di interpretazione più ampia, coerente con lo spirito delle recenti modifiche federali.

Ciò vale in particolare per due ambiti centrali, l'estensione dei comprensori PUC-PEIP e le norme di attuazione.

a) Estensione dei comprensori PUC-PEIP

Alla luce delle sentenze del Tribunale cantonale amministrativo e dell'esperienza maturata, appare opportuno interrogarsi se l'estensione dei comprensori prevista dalla revisione sia sufficientemente ambiziosa. In alcune regioni periferiche, caratterizzate da un forte valore paesaggistico e da una presenza significativa di edifici rurali tradizionali, una delimitazione più generosa potrebbe contribuire in modo determinante a contrastarne l'abbandono e il degrado.

È importante che la verifica puntuale dei comprensori sia effettuata sul piano locale, dove le conoscenze storiche e culturali riferite al territorio sono più presenti.

Si chiede pertanto al Dipartimento del territorio di considerare con attenzione le proposte di ampliamento del comprensorio del PUC-PEIP che dovessero emergere da Comuni, Patriziati, enti di vario genere e anche da privati.

Dall'approvazione parlamentare del PUC-PEIP del 2010 a oggi, in diverse località del Cantone sono nate associazioni e fondazioni attive nella tutela e valorizzazione del patrimonio costruito situato al di fuori del comprensorio PUC-PEIP, alcune delle quali hanno già realizzato progetti concreti. Tali iniziative risultano particolarmente preziose non solo per il recupero architettonico, ma anche per la loro valenza pubblica, culturale, sociale e comunitaria. Questa intraprendenza non va frenata, bensì sostenuta e incentivata, anche attraverso una riconsiderazione di scelte che, alla luce dell'esperienza, si sono rivelate poco lungimiranti.

Particolarmente delicati e meritevoli di attenzione sono i comparti situati nelle fasce pedemontane alle spalle dei nuclei tradizionali, spesso esclusi dal PUC-PEIP e quindi esposti al rischio di abbandono e degrado. Qualora tali aree non dovessero essere reintegrate nel comprensorio, si chiede al Dipartimento del territorio di coinvolgere gli enti locali, eventualmente tramite gli Enti regionali di sviluppo, e di promuovere una mappatura mirata di tali zone, volta a individuare adeguate soluzioni pianificatorie e procedurali, per evitare la perdita definitiva di questi patrimoni.

Spetterà in primo luogo agli Enti locali e ai privati promuovere iniziative progettuali di tutela e valorizzazione; il Cantone dovrà tuttavia svolgere un ruolo attivo di accompagnamento e supporto, evitando che l'azione pubblica si traduca in un ostacolo. In questo contesto, non si esclude la possibilità di promuovere ulteriori atti parlamentari volti a rafforzare tale approccio.

b) Norme di attuazione

Nel merito delle modifiche, anche sul piano normativo, pur nel rispetto dei principi di tutela,

dovrebbe essere esplorata una maggiore elasticità interpretativa, soprattutto laddove interventi misurati e ben progettati consentano di garantire un uso duraturo degli edifici senza comprometterne i valori essenziali. In questo senso, la nozione di “caratteristiche essenziali” dovrebbe essere declinata in modo pragmatico, evitando un’applicazione eccessivamente difensiva.

La revisione delle NAPUC-PEIP deve essere letta alla luce della modifica dell’art. 24d della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), approvata dal Parlamento federale il 29 settembre 2023, nonché della conseguente revisione dell’art. 39 dell’Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), approvata dal Consiglio federale il 15 ottobre 2025. Il nuovo diritto sostituisce il principio dell’immutabilità sostanziale degli edifici con quello della conservazione delle caratteristiche essenziali dell’aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e dei dintorni.

Anche le sentenze del TRAM del 20 dicembre 2023, pur confermando la validità generale del PUC-PEIP, hanno ribadito la necessità di un’applicazione proporzionata e coerente con il diritto superiore, invitando l’autorità pianificatoria a riconsiderare sia i perimetri sia alcune modalità applicative dello strumento.

In base alle considerazioni appena esposte, di seguito sono esposte alcune proposte di testo normativo esteso per gli articoli delle Norme di attuazione (NAPUC-PEIP) ritenuti determinanti nell’ambito della presente consultazione. Allo stesso tempo, per alcuni articoli sono formulati commenti all’indirizzo dell’autorità cantonale volti ad estendere il margine di manovra consentito dalle norme in questione.

L’insieme delle osservazioni riportate di seguito è ripreso per esteso nei due Allegati in coda a questa presa di posizione. L’**Allegato 1** espone una tabella comparativa volta a permettere un confronto diretto tra gli articoli delle norme messe in consultazione e le proposte di modifica formulate da PLRT/LEA; l’**Allegato 2** descrive invece in modo discorsivo lo spirito di queste proposte, concentrandosi sugli aspetti più politici della questione.

Ora entriamo nel merito degli articoli che a nostro avviso meritano proposte di integrazione, proposte di modifica o osservazioni.

Art. 3 – Obiettivi (proposta di integrazione)

1. Il PUC-PEIP assicura la protezione e la gestione del territorio e permette il mantenimento, la valorizzazione e, nella misura del possibile, il recupero di edifici e impianti degni di protezione laddove essi sono una parte essenziale del paesaggio tradizionale locale protetto con tutte le sue componenti in quanto espressione della cultura rurale tradizionale.

2. Esso mira inoltre a promuovere e incentivare il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione attiva degli edifici meritevoli di conservazione, favorendo interventi che ne garantiscano un utilizzo duraturo e sostenibile, nel rispetto delle caratteristiche essenziali dell’aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e dei dintorni.

3. Il PUC-PEIP promuove:

- a. la conservazione (...)
- b. la salvaguardia (...)
- c. (...)

Art. 10 – Cambiamento di destinazione (proposta di integrazione)

1. Il cambiamento di destinazione a residenza secondaria è ammesso per gli oggetti classificati 1a e 1b.

2. Per gli oggetti classificati 1c il cambiamento di destinazione è di regola escluso. Eccezioni possono essere considerate qualora l'intervento sull'oggetto persegua un interesse pubblico o collettivo, comporti interventi edilizi limitati e reversibili e non comprometta le caratteristiche essenziali dell'edificio e del contesto paesaggistico.

3. È inoltre escluso (...)

4. È ammesso (...)

5. Per gli oggetti (...)

6. Il cambiamento (...)

Art. 11 – Ricostruzione diroccati (proposta)

1. La ricostruzione di edifici diroccati è ammessa qualora siano ancora riconoscibili le caratteristiche essenziali dell'edificio originario, in particolare la volumetria, l'impianto planimetrico, l'altezza e la forma del tetto.

2. La ricostruzione è consentita anche nel caso in cui la copertura non sia più presente, qualora le murature esistenti o altri elementi costruttivi permettano di ricostruire fedelmente la struttura edilizia basilare e l'aspetto esterno originario.

3. La ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche essenziali dell'edificio e dei dintorni, senza ampliamenti volumetrici non giustificati e senza alterare l'immagine paesaggistica complessiva.

Art. 16 – Ampliamenti e sopraelevazioni (proposta)

1. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici meritevoli di conservazione sono ammessi qualora risultino necessari per garantirne un utilizzo duraturo e funzionale, a condizione che siano conservate le caratteristiche essenziali dell'aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e del contesto paesaggistico.

2. L'ammissibilità degli interventi è valutata caso per caso, tenendo conto della tipologia originaria dell'edificio, delle proporzioni storiche, del rapporto con il tessuto edilizio tradizionale e dell'impatto percettivo complessivo.

3. L'adeguamento della quota del tetto e delle altezze interne è ammesso nella misura necessaria a soddisfare esigenze abitative contemporanee,

senza limiti dimensionali prefissati, purché l'intervento non alteri la percezione del volume originario.

Art. 17 – Facciate e aperture (proposta)

- 1. Gli interventi sulle facciate e la realizzazione di nuove aperture sono ammessi qualora risultino funzionalmente necessari alla trasformazione dell'edificio e compatibili con la sua tipologia originaria.*
- 2. Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni e i rapporti pieni/vuoti tradizionali e non compromettere la leggibilità dell'impianto edilizio.*
- 3. La valutazione si fonda sull'effetto complessivo sull'aspetto esterno dell'edificio e non sul numero assoluto delle aperture.*

Art. 19 – Tetti (proposta e commento)

- 1. Il rifacimento dei tetti deve conservare le caratteristiche essenziali della copertura tradizionale, in particolare forma, pendenza e orientamento del colmo.*
- 2. Sono ammessi adeguamenti strutturali e tecnici quando necessari per motivi di sicurezza, efficienza energetica o durabilità, purché non alterino l'immagine paesaggistica complessiva.*

Accanto alla conservazione di forma, pendenza e orientamento del colmo, si propone di chiarire che sono ammessi elementi tecnici funzionali alla durabilità dell'edificio, quali canali di gronda, purché correttamente integrati e compatibili con l'immagine paesaggistica complessiva.

Ci permettiamo anche di soffermarci su situazioni in cui dei nuclei di edifici sono stati riattati prima dell'introduzione del PUC-PEIP con lo stesso tipo di copertura (ad esempio tegola Schieffer). In questi casi, in occasione di nuove riattazioni in questi comparti, per una certa coerenza, si dovrebbe poter posare il tetto della stessa tipologia di quelli esistenti.

Art. 20 – Comignoli (commento)

Si propone di prevedere, in casi particolari debitamente motivati, la possibilità di realizzare canne fumarie anche in posizione diversa da quella tradizionale, inclusa l'uscita dal frontone, qualora ciò risulti tecnicamente necessario e non comprometta l'aspetto complessivo dell'edificio.

Art. 21 – Sistemazione esterna e dintorni (proposta)

- 1. Gli interventi di sistemazione esterna sono ammessi qualora funzionali all'uso, all'accessibilità e alla manutenzione dell'edificio.*
- 2. Essi devono conservare le caratteristiche essenziali dei dintorni, ai sensi dell'art. 24d LPT, evitando processi di urbanizzazione del contesto rurale.*

3. Sono favoriti interventi reversibili, proporzionati e coerenti con la morfologia e la storia d'uso del sito.

Art. 24 – Impianti tecnici (commento)

L'obbligo generalizzato di impianti di smaltimento delle acque a tre camere appare sproporzionato. Si propone una formulazione che consenta soluzioni proporzionate all'uso effettivo dell'edificio, distinguendo tra rifugi, capanne e rustici a uso semplice, rinviando i dettagli tecnici alle linee guida o alla normativa settoriale.

Segnaliamo inoltre che in alcuni casi, quando il rustico in oggetto è raggiungibile dalla strada, è richiesto il calcolo termico dell'edificio. Tale richiesta ci risulta inutile, in quanto i rustici sono normalmente abitati poche settimane all'anno e, se la richiesta è improntata al risparmio energetico, non se ne intuiscono i possibili benefici.

Art. 25 – Pergole (commento)

Si propone di consentire la realizzazione di pergole semplici, proporzionate all'edificio e allo spazio esterno, quale elemento accessorio leggero e reversibile.

Art. 27 – Legnaie (commento)

Si propone una formulazione che consenta legnaie esterne semplici, poco invasive, non definitive e correttamente inserite nel contesto, riconoscendo la prassi tradizionale di deposito esterno della legna.

Art. X – Principio di interpretazione (nuovo, proposta)

Le presenti norme devono essere interpretate e applicate in modo coerente con il diritto federale superiore, privilegiando soluzioni progettuali che consentano la conservazione attiva e duratura degli edifici meritevoli di protezione.

7. Un tema fortemente sentito dalla popolazione

Il tema del PUC-PEIP non è una questione puramente tecnica o settoriale. Esso tocca direttamente la vita quotidiana di una parte significativa della popolazione, in particolare nelle regioni periferiche del Cantone Ticino.

Per molti proprietari, i rustici non rappresentano un bene speculativo, ma un elemento identitario, familiare e affettivo, spesso tramandato di generazione in generazione. Consentirne un recupero sensato e sostenibile significa contribuire alla vitalità delle valli, sostenere l'economia locale (artigiani, progettisti, imprese) e preservare un patrimonio culturale che rischierebbe

altrimenti di andare perduto.

Per questi motivi, in questa fase è importante agire con coraggio e apertura, cogliendo appieno le opportunità offerte dal nuovo contesto normativo e politico.

8. L'applicazione del PUC-PEIP: un aspetto decisivo

Accanto alla revisione formale del Piano, particolare attenzione dovrà essere dedicata alla sua applicazione concreta nelle procedure edilizie. L'esperienza insegna che anche le migliori norme possono risultare inefficaci o controproducenti se applicate in modo rigido o disomogeneo.

In questo senso, le linee guida elaborate dal Dipartimento del territorio rivestono un ruolo fondamentale. Esse dovranno essere adeguate alla luce della revisione del PUC-PEIP, integrando:

- esempi di buone pratiche;
- casi concreti e soluzioni già sperimentate con successo;
- indicazioni chiare per un'applicazione coerente e prevedibile delle norme.

È auspicabile che tale aggiornamento avvenga con il coinvolgimento attivo delle realtà locali – Comuni, professionisti, associazioni – che rappresentano preziose antenne sul territorio e possono contribuire in modo determinante a un'applicazione equilibrata e condivisa dello strumento.

Sarà inoltre importante promuovere una visione maggiormente condivisa tra funzionari cantonali e comunali, al fine di garantire un'applicazione coerente del PUC-PEIP su tutto il territorio cantonale.

Al contempo, sarà indispensabile superare approcci eccessivamente burocratici e difensivi che privilegiano il dettaglio formale a scapito della visione d'insieme. Come efficacemente osservato da Luca Mercalli, il rischio è quello di un "narcisismo della burocrazia" e di un "protezionismo ad oltranza" che contribuiscono al declino dei territori periferici. [Luca Mercalli, "Salire in montagna", Einaudi, 2020].

Oltre agli aspetti architettonici e tipologici, è pertanto essenziale riconoscere anche il valore paesaggistico e culturale dei rustici fuori zona edificabile, espressione di un rapporto storicamente equilibrato e rispettoso tra l'uomo e il territorio.

9. Conclusione

La revisione del PUC-PEIP, pur essendo un atto di natura amministrativa, pianificatoria e legale, deve accompagnarsi a un rinnovato approccio nella gestione e nella promozione del territorio fuori zona edificabile. Gli enti pubblici, in primo luogo il Cantone, sono chiamati ad assumere un ruolo più propositivo e incentivante nella tutela dei rustici, riconoscendo che gli interventi di ristrutturazione – di carattere conservativo e/o con

cambiamento di destinazione – contribuiscono alla salvaguardia del paesaggio e non dovrebbero essere considerati semplici eccezioni. Tale impostazione si giustifica anche alla luce del valore del territorio fuori zona edificabile quale patrimonio di risorse, saperi e identità, rilevante per il futuro delle zone discoste, per il benessere dei cittadini e per lo sviluppo di offerte legate al turismo sostenibile e all'economia del settore primario.

In questo contesto merita di essere richiamata l'iniziativa promossa nel 2022 dall'Ente regionale di sviluppo del Locarnese e della Vallemaggia, in collaborazione con le quattro Antenne di sviluppo regionale (Vallemaggia, Verzasca, Gambarogno e Centovalli-Onsernone-Pedemonte), che ha portato all'elaborazione di un "manifesto" [\[www.invallemaggia.ch/it/progetti/manifesto-rustici\]](http://www.invallemaggia.ch/it/progetti/manifesto-rustici), volto a promuovere e incentivare il restauro e la valorizzazione dei rustici fuori zona edificabile. Un'iniziativa di questo tipo potrebbe utilmente essere estesa a tutto il Cantone e sostenuta anche a livello cantonale, così da rafforzare una visione condivisa sull'importanza dei rustici per un futuro sostenibile delle regioni di montagna e delle periferie.

I rustici testimoniano il rapporto funzionale e armonioso che le generazioni passate hanno saputo instaurare con il territorio, adattandosi a condizioni spesso difficili con soluzioni semplici ma ingegnose. Dare continuità a questo rapporto, pur con gli inevitabili adattamenti richiesti dall'evoluzione della società, rappresenta una responsabilità verso il patrimonio costruito e il paesaggio.

Occorre agire ora per evitare di lasciare alle future generazioni un territorio segnato da edifici abbandonati e in rovina. È il momento di scongiurare la perdita definitiva delle testimonianze umane sul territorio e di ridare slancio, con rispetto, sostenibilità e lungimiranza, al territorio fuori zona edificabile, coniugando tradizione e tutela con spirito innovativo.

In conclusione, la revisione del PUC-PEIP costituisce un passaggio necessario e complessivamente positivo. Essa si fonda su un'esperienza consolidata, recepisce importanti evoluzioni del quadro federale e conferma la volontà di migliorare uno strumento che ha già dimostrato la propria utilità. Affinché possa esprimere appieno il suo potenziale, è tuttavia auspicabile che la revisione sia accompagnata da un ulteriore slancio interpretativo, improntato a coraggio, apertura e fiducia nelle capacità delle comunità locali di prendersi cura del proprio territorio. Solo così il PUC-PEIP potrà continuare a essere non solo uno strumento di tutela, ma anche un motore di valorizzazione sostenibile del paesaggio rurale ticinese.

Per questi motivi chiediamo che il tema venga discusso in Gran Consiglio prima della fine della legislatura.

Allegato 1 – tabella comparativa per un confronto diretto tra gli articoli delle norme messe in consultazione e le proposte di modifica formulate da PLRT/LEA

Art.3. Obiettivi	¹ Il PUC-PEIP assicura la protezione e la gestione del territorio e permette il mantenimento, la valorizzazione e, nella misura del possibile, il recupero di edifici e impianti degni di protezione laddove essi sono una parte essenziale del paesaggio tradizionale locale protetto con tutte le sue componenti in quanto espressione della cultura rurale tradizionale. ² Il PUC-PEIP promuove: a. la conservazione e la valorizzazione della sostanza edilizia rurale tradizionale (edifici e impianti meritevoli di conservazione); b. la salvaguardia della qualità formale del paesaggio di riferimento di tale sostanza edilizia tradizionale, in quanto testimonianza storica e ricchezza culturale con carattere di unicità; c. la creazione delle condizioni necessarie per la cura e per la gestione attiva di tale paesaggio, volta ad evitarne, nel limite del possibile: - l'impoverimento ed il degrado paesaggistico ed urbanistico (nel senso di una ulteriore perdita delle testimonianze storiche e di un ulteriore incremento degli effetti negativi dell'antropizzazione); - il degrado e l'inselvaticamento (nel senso di una banalizzazione del paesaggio a causa di una copertura forestale sempre più omogenea e monotona); - la possibile perdita del valore economico che l'abbandono di tali edifici comporta;	<u>Proposta di integrazione</u> 1. Il PUC-PEIP assicura la protezione e la gestione del territorio e permette il mantenimento, la valorizzazione e, nella misura del possibile, il recupero di edifici e impianti degni di protezione laddove essi sono una parte essenziale del paesaggio tradizionale locale protetto con tutte le sue componenti in quanto espressione della cultura rurale tradizionale. 2. Esso mira inoltre a promuovere e incentivare il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione attiva degli edifici meritevoli di conservazione, favorendo interventi che ne garantiscano un utilizzo duraturo e sostenibile, nel rispetto delle caratteristiche essenziali dell'aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e dei dintorni. 3. Il PUC-PEIP promuove: a. la conservazione (...) b. la salvaguardia (...) c. la creazione (...) d. il recupero (...)
--------------------------------	---	--

	d. il recupero e la riqualifica dei valori culturali e paesaggistici di oggetti designati degni di protezione negli Inventari degli edifici fuori zona edificabile (IEFZE) e delle loro adiacenze che sono stati oggetto, in passato, di interventi che ne hanno alterato o snaturato il valore storico, architettonico o paesaggistico, nella misura in cui tali interventi non abbiano alterato irrimediabilmente il valore dell'oggetto, determinandone la perdita.	
--	---	--

Art.10. Cambiamento di destinazione	¹ Il cambiamento di destinazione a residenza secondaria è ammesso per gli oggetti classificati 1a e 1b. ² Per gli oggetti classificati 1c il cambiamento di destinazione è escluso. ³ È inoltre escluso il cambiamento di destinazione per gli edifici meritevoli di conservazione ad uso agricolo classificati 1d, mentre che è ammesso a titolo eccezionale per gli oggetti di categoria 1d di ridotte dimensioni allo scopo di ricavarne spazi al servizio di edifici utilizzati o utilizzabili ad uso abitativo (classificati 1a, 1b o 3), quando sussiste un evidente nesso funzionale con l'edificio principale. È escluso in caso di residenza autonoma. ⁴ È ammesso il cambiamento di destinazione in residenza secondaria per gli oggetti della categoria 3. ⁵ Per gli oggetti classificati nella categoria 4 non è ammesso il cambiamento di destinazione ai sensi dell'art. 39 OPT. Sono ammessi esclusivamente interventi in conformità con gli artt. 22 cpv. 2 lett. a e 24 e segg. LPT. ⁶ Il cambiamento di destinazione può essere autorizzato soltanto nel rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 39 OPT.	<u>Proposta di integrazione</u> 1. Il cambiamento di destinazione a residenza secondaria è ammesso per gli oggetti classificati 1a e 1b. 2. Per gli oggetti classificati 1c il cambiamento di destinazione è di regola escluso. Eccezioni possono essere considerate qualora l'intervento sull'oggetto persegua un interesse pubblico o collettivo, comporti interventi edilizi limitati e reversibili e non comprometta le caratteristiche essenziali dell'edificio e del contesto paesaggistico. 3. È inoltre escluso (...) 4. È ammesso (...) 5. Per gli oggetti (...) 6. Il cambiamento (...)
---	--	--

Art.11. Ricostruzione diroccati	¹ La ricostruzione è ammessa solo per gli oggetti classificati 1b, se l'edificio è parte integrante di un insieme di edifici meritevole di conservazione e se la sua ricostruzione è necessaria. ² La ricostruzione deve avvenire sul fondo e nel perimetro del rispettivo diroccato e deve integrarsi nel tessuto urbanistico del nucleo al quale appartiene. Il progetto deve inoltre fondarsi sul principio dell'analogia con le tipologie dominanti nel tessuto locale, conformandosi alle caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali vicini e, se documentabili, dell'edificio preesistente. ³ Nel caso di ricostruzione di edifici diroccati, o nei casi a tipologia incerta, derivante da precedenti gravi alterazioni della sostanza costruita, il progetto architettonico deve fondarsi sull'analogia con le tipologie dominanti nel tessuto locale. Gli elementi alteranti la tipologia originale del manufatto devono essere rimossi nella misura massima esigibile. ⁴ Per gli oggetti classificati nelle altre categorie la ricostruzione non è ammessa.	<u>Proposta alternativa</u> 1. La ricostruzione di edifici diroccati è ammessa qualora siano ancora riconoscibili le caratteristiche essenziali dell'edificio originario, in particolare la volumetria, l'impianto planimetrico, l'altezza e la forma del tetto. 2. La ricostruzione è consentita anche nel caso in cui la copertura non sia più presente, qualora le murature esistenti o altri elementi costruttivi permettano di ricostruire fedelmente la struttura edilizia basilare e l'aspetto esterno originario. 3. La ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche essenziali dell'edificio e dei dintorni, senza ampliamenti volumetrici non giustificati e senza alterare l'immagine paesaggistica complessiva.
--	---	--

**Art.16. Ampliamenti e
sopraelevazioni**

¹ Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni soltanto se le caratteristiche essenziali dell'aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e dei dintorni sono conservate.

² Nel caso in cui la conservazione delle caratteristiche essenziali ne renderebbe impossibile la trasformazione, è concesso un ampliamento di dimensioni contenute per la realizzazione di un servizio igienico. In questi casi tale ampliamento deve essere realizzato in modo da determinare il minor impatto possibile sull'edificio protetto, e dovrà essere interrato.

Proposta alternativa

1. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici meritevoli di conservazione sono ammessi qualora risultino necessari per garantirne un utilizzo duraturo e funzionale, a condizione che siano conservate le caratteristiche essenziali dell'aspetto esterno, della struttura edilizia basilare e del contesto paesaggistico.

2. L'ammissibilità degli interventi è valutata caso per caso, tenendo conto della tipologia originaria dell'edificio, delle proporzioni storiche, del rapporto con il tessuto edilizio tradizionale e dell'impatto percettivo complessivo.

3. L'adeguamento della quota del tetto e delle altezze interne è ammesso nella misura necessaria a soddisfare esigenze abitative contemporanee, senza limiti dimensionali prefissati, purché l'intervento non alteri la percezione del volume originario.

Art.17. Facciate e aperture	¹ Le aperture esistenti devono essere mantenute. Non è ammessa la modifica di quelle esistenti. ² Nuove aperture sono ammesse ai fini della trasformazione con cambiamento di destinazione e se determinata dalla particolare tipologia originaria dell'edificio. Interventi in tal senso possono essere autorizzati soltanto se le caratteristiche essenziali dell'aspetto esterno e della struttura edilizia basilare sono conservate. ^{3.} Eventuali opere di consolidamento o di impermeabilizzazione necessarie devono essere eseguite dall'interno e non devono modificare l'aspetto esterno dell'oggetto originario. Sono in ogni caso riservati i disposti dell'art. 5 cpv. 2 e dell'art. 32 (opere di impermeabilizzazione sotterranee). ⁴ Le facciate vanno mantenute nel loro aspetto originario. In particolare, non è ammessa l'intonacatura coprente di muri in pietra faccia a vista o in rasa pietra. ⁵ Gli oggetti caratterizzati da parti strutturali di facciata parzialmente o prevalentemente in legno, devono essere conservati nella loro struttura originaria. Non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni di parti strutturali sostanziali. È ammessa la sostituzione di parti lignee mancanti o deteriorate: le riparazioni devono tuttavia conformarsi esternamente per materiale, essenza, composizione e trattamento della superficie visibile dall'esterno, alle parti originali esistenti. ⁶ Eventuali dettagli particolari o elementi di pregio (affreschi, croci, graffiti, portali, scale d'accesso ai fienili, ecc.) devono essere salvaguardati.	<u>Proposta alternativa</u> 1. Gli interventi sulle facciate e la realizzazione di nuove aperture sono ammessi qualora risultino funzionalmente necessari alla trasformazione dell'edificio e compatibili con la sua tipologia originaria. 2. Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni e i rapporti pieni/vuoti tradizionali e non compromettere la leggibilità dell'impianto edilizio. 3. La valutazione si fonda sull'effetto complessivo sull'aspetto esterno dell'edificio e non sul numero assoluto delle aperture.
------------------------------------	---	---

	⁷ Per le parti visibili dall'esterno, i serramenti devono essere di tipologia e materiali tradizionali (legno). Le caratteristiche costruttive originali delle aperture (muratura, architrave, riquadri, ecc.) non devono essere alterate. Non sono ammessi nuovi elementi costruttivi, ad eccezione delle protezioni solari. ⁸ Le protezioni solari delle aperture devono essere realizzate in legno con ante piene amovibili o ripiegabili a pacchetto nello spessore della muratura. Non è ammessa la posa di tende da sole.	
--	---	--

Art.19. Tetti	¹ Il rifacimento del tetto deve rispettare il suo stato originario; esso deve conservare la geometria, l'orientamento del colmo, le pendenze delle falde e le sporgenze originarie. Gli elementi della carpenteria esternamente apparenti devono riproporre le sezioni, la finitura nonché il materiale originario. ² Il materiale di copertura originario va conservato e/o ripristinato. ³ Deroghe al materiale di copertura originario sono ammesse nei casi di edifici ad uso agricolo, di interventi di sola manutenzione senza cambio di destinazione o per la sostituzione di coperture in tegole. In questi casi la copertura dovrà essere in lamiera piana aggraffata oppure ondulata. Ulteriori condizioni potranno essere imposte in sede di rilascio della licenza edilizia. ⁴ Indipendentemente dal materiale di copertura utilizzato, fanno comunque stato i disposti sopra indicati in merito al mantenimento dell'orientamento del colmo, della geometria, delle quote (alla gronda ed al colmo), delle pendenze delle falde e delle sporgenze originarie. ⁵ Non è ammessa la formazione di canali di gronda e di pluviali se gli stessi non sono presenti nella tipologia originale. ⁶ È in ogni caso riservata la facoltà di cui all'art. 15 cpv. 4.	<u>Proposta alternativa e commento</u> 1. Il rifacimento dei tetti deve conservare le caratteristiche essenziali della copertura tradizionale, in particolare forma, pendenza e orientamento del colmo. 2. Sono ammessi adeguamenti strutturali e tecnici quando necessari per motivi di sicurezza, efficienza energetica o durabilità, purché non alterino l'immagine paesaggistica complessiva. <i>Accanto alla conservazione di forma, pendenza e orientamento del colmo, si propone di chiarire che sono ammessi elementi tecnici funzionali alla durabilità dell'edificio, quali canali di gronda, purché correttamente integrati e compatibili con l'immagine paesaggistica complessiva.</i> <i>Ci permettiamo anche di soffermarci su situazioni in cui dei nuclei di edifici sono stati riattati prima dell'introduzione del PUC-PEIP con lo stesso tipo di copertura (ad esempio tegola Schieffer). In questi casi, in occasione di nuove riattazioni in questi comparti, per una certa coerenza, si dovrebbe poter posare il tetto della stessa tipologia di quelli esistenti.</i>
----------------------	--	--

Art.20. Comignoli	Nuovi comignoli devono essere il più discreti possibile e devono essere evitate soluzioni posticce. Il Dipartimento può imporne il materiale. In caso di necessità di due focolari a legna (ad esempio per la cucina economica e per il camino/la stufa), le rispettive canne fumarie devono essere condotte a tetto raggruppate all'interno di un solo comignolo. Nel caso in cui non sia possibile raggruppare in un solo comignolo più canne fumarie (impianti con combustibile diverso), i due comignoli devono essere condotti a tetto uno per falda.	<u>Commento</u> <i>Si propone di prevedere, in casi particolari debitamente motivati, la possibilità di realizzare canne fumarie anche in posizione diversa da quella tradizionale, inclusa l'uscita dal frontone, qualora ciò risulti tecnicamente necessario e non comprometta l'aspetto complessivo dell'edificio.</i>
--------------------------	---	--

Art.21. Sistemazione esterna	¹ La sistemazione esterna deve essere finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo tradizionale caratteristico. Sono ammessi limitati interventi che modificano l'andamento naturale del terreno esistente e dei tracciati dei percorsi storici esistenti soltanto se le caratteristiche essenziali sono conservate. Sono inoltre ammesse lievi modifiche della conformazione o del profilo del terreno nella misura di quanto strettamente necessario ad agevolare l'accesso alle entrate originali degli edifici. ² I tradizionali muretti in pietra naturale (muri a secco), così come eventuali altri manufatti tradizionali (fontane, terrazzamenti, ecc.) devono essere mantenuti e sistemati impiegando materiale, tecnica di posa e finitura conformi alla preesistenza. Un loro ampliamento è possibile a condizione che non richiedano la posa di parapetti. ³ Non è ammesso alcun tipo di recinzione del fondo. ⁴ Non è ammessa la costruzione di nuove opere esterne fatto salvo quanto indicato nel successivo capoverso in merito ad una contenuta pavimentazione in corrispondenza dell'entrata, nonché quanto indicato all'art. 26 (legnaie). ⁵ Può essere autorizzata la pavimentazione con materiale naturale del luogo di una contenuta superficie esterna, compatibilmente con i principi di stabilizzazione di cui alle disposizioni della LPT e dell'OPT, nella misura necessaria e adeguata alle dimensioni dell'oggetto, e segnatamente solo se la creazione di tale pavimentazione non necessita di sostanziali sbancamenti di terreno o della costruzione di muri di contenimento esterni.	<u>Proposta alternativa</u> 1. Gli interventi di sistemazione esterna sono ammessi qualora funzionali all'uso, all'accessibilità e alla manutenzione dell'edificio. 2. Essi devono conservare le caratteristiche essenziali dei dintorni, ai sensi dell'art. 24d LPT, evitando processi di urbanizzazione del contesto rurale. 3. Sono favoriti interventi reversibili, proporzionati e coerenti con la morfologia e la storia d'uso del sito.
--	---	---

	⁶ Nuove scale esterne sono ammesse se l'accesso allo stabile risulta difficoltoso. Le stesse devono integrarsi adeguatamente nel terreno circostante senza modificarne in modo sostanziale l'andamento naturale ed essere realizzate in materiali, fattura e tecnica di posa tradizionali, nel rispetto della tipologia dell'edilizia rurale tradizionale. ⁷ Le eventuali piante ornamentali messe a dimora nei dintorni degli oggetti devono essere di specie autoctone e locali.	
--	--	--

Art.24. Impianti tecnici	¹ La trasformazione degli oggetti deve contemplare i seguenti aspetti: a. la definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali; b. la definizione del sistema di approvvigionamento in acqua potabile, ritenuto che l'autorizzazione a riattare o trasformare non determina diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico. In caso di gruppi di rustici, va imposto l'approvvigionamento collettivo; c. la valutazione del rischio idrogeologico e valangario, su esplicita richiesta dei servizi cantonali competenti. ² Le infrastrutture primarie (condotte d'acqua e d'energia, evacuazione dei liquami, devono essere previste in loco e limitate allo stretto necessario. Per i gruppi di rustici, possono essere adottate soluzioni collettive. Devono essere in ogni caso rispettate le disposizioni di cui all'art. 20 (sistemazione esterna).	<u>Commento</u> <i>L'obbligo generalizzato di impianti di smaltimento delle acque a tre camere appare sproporzionato. Si propone una formulazione che consenta soluzioni proporzionate all'uso effettivo dell'edificio, distinguendo tra rifugi, capanne e rustici a uso semplice, rinviando i dettagli tecnici alle linee guida o alla normativa settoriale.</i> <i>Segnaliamo inoltre che in alcuni casi, quando il rustico in oggetto è raggiungibile dalla strada, è richiesto il calcolo termico dell'edificio. Tale richiesta ci risulta inutile, in quanto i rustici sono normalmente abitati poche settimane all'anno e, se la richiesta è improntata al risparmio energetico, non se ne intuiscono i possibili benefici.</i>
Art.25. Pergole	La realizzazione di nuove pergole non è ammessa. È ammesso il mantenimento ed il ripristino di pergole solo se esistenti e riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. In caso di elementi esistenti realizzati successivamente valgono i disposti dell'art. 8 cpv. 4.	<u>Commento</u> <i>Si propone di consentire la realizzazione di pergole semplici, proporzionate all'edificio e allo spazio esterno, quale elemento accessorio leggero e reversibile.</i>

Art.27. Legnaie	¹ Di principio, lo spazio necessario al deposito della legna da ardere deve essere ricavato all'interno del volume originario dell'edificio. ² Il deposito esterno di legna da ardere è ammesso allorquando la soluzione di cui al precedente capoverso sia impossibile o si dimostri eccessivamente penalizzante ai fini dell'abitabilità dell'edificio da trasformare o trasformato, posto che siano adempiuti pure i requisiti dell'art. 22 e dell'art. 24 e segg. LPT. Tale deposito deve essere di ridotte dimensioni, di tipologia semplice e appoggiato direttamente sul terreno, senza basamento fisso, in forma di semplice tettoia aperta e non di baracca o edificio, nei pressi del rustico, in una posizione che sia meno percettibile possibile. ³ Sono per contro da evitare legnaie addossate agli edifici, salvo casi specifici in cui l'immagine del rustico venisse alterata	<u>Commento</u> <i>Si propone una formulazione che consenta legnaie esterne semplici, poco invasive, non definitive e correttamente inserite nel contesto, riconoscendo la prassi tradizionale di deposito esterno della legna.</i>
Art. X (nuovo)		<u>Principio di interpretazione (nuovo, proposta)</u> Le presenti norme devono essere interpretate e applicate in modo coerente con il diritto federale superiore, privilegiando soluzioni progettuali che consentano la conservazione attiva e duratura degli edifici meritevoli di protezione.

Allegato 2 – Considerazioni finali sulle proposte di modifica delle norme di attuazione del PUC-PEIP

In termini generali, la **proposta di norme nella revisione** e le **osservazioni PLRT/LEA** rappresentano due modi quasi opposti di intendere la tutela dei rustici.

La **proposta di norme nella revisione** è costruita su una logica di **conservazione difensiva**:

- l'edificio è un bene da proteggere prima di tutto;
- l'intervento è tollerato solo se non altera nulla di essenziale;
- la norma è prescrittiva, chiusa, per elenco di divieti e di casi ammessi;
- prevale l'idea: *meglio non fare che fare troppo*.

In pratica: prima la tutela, poi – se proprio necessario – l'uso.

Le **osservazioni PLRT/LEA** invece adottano una logica di **conservazione attiva**:

- l'edificio è un bene da mantenere vivo tramite l'uso;
- l'intervento è legittimo se serve a garantirne la sopravvivenza funzionale;
- la norma è valutativa, non solo prescrittiva;
- si giudica il risultato complessivo, non il singolo dettaglio formale.

In pratica: senza uso duraturo non c'è vera tutela.

Tutto ciò si vede benissimo in alcuni punti chiave.

1. Negli obiettivi (Art. 3)

Proposta di norme nella revisione:

- tutela, valorizzazione, gestione, ma in senso quasi museale.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- recupero attivo,
- utilizzo duraturo,
- sostenibilità funzionale,
- rispetto sì, ma non immobilismo.

Qui la differenza è filosofica: **la proposta di norme nella revisione protegge l'oggetto, le osservazioni PLRT/LEA proteggono la sua vita futura.**

2. Nel cambiamento di destinazione (Art. 10)

Proposta di norme nella revisione:

- categorie rigide,
- esclusioni nette,
- pochissime eccezioni.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- introducono il concetto di:
 - interesse pubblico,
 - reversibilità,
 - interventi limitati,
 - valutazione qualitativa.

È il passaggio da una norma “meccanica” a una norma “intelligente”.

3. Nella ricostruzione dei diroccati (Art. 11)

Proposta di norme nella revisione:

- solo categoria 1b,
- solo se inserita in un insieme,
- per le altre categorie: mai.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- criterio architettonico:
 - se la volumetria,
 - l'impianto,
 - la forma del tetto è riconoscibile, allora si può ricostruire.

Qui la tutela passa dalla “categoria catastale” alla “leggibilità storica reale”.

4. In ampliamenti e sopraelevazioni (Art. 16)

Proposta di norme nella revisione:

- solo per il bagno,
- solo se interrato,
- solo se inevitabile.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- ammessi per garantire l'uso abitativo contemporaneo,
- nessun limite numerico rigido,
- valutazione sul volume percepito.

Questo è un cambio enorme: da “minima sopravvivenza tecnica” a “abitabilità reale”.

5. In facciate e aperture (Art. 17)

Proposta di norme nella revisione:

- le aperture non si toccano,
- nuove solo se quasi obbligate dalla tipologia.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- contano:
 - proporzioni,
 - rapporti pieni/vuoti,
 - effetto complessivo,
 - leggibilità architettonica.

Qui passi da una tutela formale a una tutela compositiva.

6. Nei tetti (Art. 19)

Proposta di norme nella revisione:

- materiale,
- colmo,
- pendenza,
- niente gronde se non esistono.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- conservare forma e immagine,
- ma ammettere:
 - soluzioni tecniche,
 - durabilità,
 - efficienza,

- sicurezza.

È il passaggio dal tetto “come era” al tetto “che funziona e dura”.

7. Nella sistemazione esterna (Art. 21)

Proposta di norme nella revisione:

- niente recinzioni,
- niente nuove opere,
- terreno quasi intoccabile.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- interventi ammessi se:
 - funzionali all'uso,
 - reversibili,
 - proporzionati,
 - non urbanizzanti.

La proposta di norme nella revisione protegge il paesaggio come fotografia, le osservazioni PLRT/LEA lo proteggono come ecosistema vivo e dinamico.

8. Negli articoli “di servizio” (pergole, legnaie, impianti tecnici, comignoli)

Proposta di norme nella revisione:

- divieti generali,
- eccezioni rarissime.

Osservazioni/proposte PLRT/LEA:

- ammissione di:
 - elementi leggeri,
 - reversibili,
 - tradizionali,
 - tecnicamente necessari.

Qui emerge la differenza più concreta:

- la proposta di norme nella revisione rende difficile “abitare” davvero;
- le osservazioni PLRT/LEA rendono possibile “abitare”.

9. Nel nuovo articolo interpretativo finale

Questo è forse il punto più politico di tutti: “privilegiare soluzioni che consentano la conservazione attiva e duratura”.

È la chiave che ribalta tutto:

- **la norma non è più un muro,**
- **è uno strumento di progetto.**

Dovendo riassumere l'insieme in una frase:

- **Proposta di norme nella revisione: tutela come controllo.**
- **Osservazioni/proposte PLRT/LEA: tutela come progetto.**

E nel contesto dei rustici fuori zona edificabile **questa differenza non è tecnica, è culturale:**

- **o li congeli lentamente,**
- **o li fai (ri)vivere per poterli davvero salvare e valorizzare: i rustici e il territorio in senso più generale.**