



L'analisi

IL PARLAMENTO FACCIA
CHIAREZZA MA EVITI
LE SOVRAPPOSIZIONI

di Guido Alberto Inzaghi

È di questi giorni la pubblicazione del testo unificato, adottato dalla commissione Ambiente e Lavori pubblici del Senato, sulle disposizioni in materia di rigenerazione urbana (disegni di legge 29, 761, 863, 903, 1028, 42, 1122 e 1131). Condividendo finalità e definizioni dei primi due articoli del testo, ritengo indispensabile – per lo sviluppo del Paese, la salvaguardia dell'ecosistema e il sostegno all'industria immobiliare – che le politiche di governo del territorio siano orientate a favorire le azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti di degrado, un «saldo zero» di consumo di suolo con azioni di densificazione e rinaturalizzazione, il recupero degli ecosistemi persi, la de-impermeabilizzazione, la bonifica e l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana.

Il testo unificato fornisce, tuttavia, diversi elementi critici, non allineati ai fini della chiarezza e della semplificazione dell'azione amministrativa. Sarebbe opportuno pure soffermarsi sulla stessa necessità di una legge sulla rigenerazione urbana. Anche senza considerare le leggi regionali in materia, l'ordinamento vigente fornisce già pressoché tutte le disposizioni necessarie.

La pianificazione comunale è infatti autonomamente titolata a riconoscere incentivi volumetrici agli interventi

di riqualificazione del patrimonio esistente, così come le previsioni urbanistiche di dettaglio si possono sviluppare tramite i piani di recupero o i programmi integrati di intervento dalla cui approvazione, anche su iniziativa privata, deriva la dichiarazione di pubblica utilità, assieme alla possibilità di procedere all'esproprio per chi non intenda partecipare a interventi di rigenerazione. Allo stesso tempo, la pianificazione generale accelerata (anche tramite accordo di programma), i piani attuativi in variante allo strumento urbanistico generale, il permesso di costruire convenzionato sostitutivo della pianificazione per ambiti territoriali limitati e il permesso di costruire in deroga per gli interventi di rigenerazione, sono vigenti e perfettamente operativi. La nuova legge, dunque, dovrebbe limitarsi a fornire un quadro unitario degli strumenti disponibili, corredandolo delle norme di dettaglio per agevolare l'iniziativa privata, le misure di sostegno finanziario agli enti locali per pianificare la rigenerazione e gli incentivi fiscali, indispensabili allo sviluppo di interventi sul patrimonio edilizio degradato. L'articolo 13, in particolare, intende modificare il testo unico dell'edilizia, introducendo la necessità di un piano urbanistico attuativo prima della formazione dei titoli edilizi per gli interventi di demolizione e ricostruzione, specie nei centri storici. Ma alla commissione Ambiente della Camera pende una proposta di legge per rimediare all'incertezza interpretativa derivante dall'azione della Procura presso il Tribunale Penale di Milano, che punta proprio a fornire una interpretazione autentica delle norme dell'articolo 13. L'obiettivo sarebbe chiarire la possibilità di procedere mediante titolo edilizio diretto, senza attendere la formazione dei piani urbanistici di dettaglio, comunque rinviando ad una legge di riordino entro sei mesi e a valle del confronto in sede di conferenza unificata Stato-regioni-enti locali. Una contraddizione che ne rende necessario lo stralcio dal Testo unificato.

founding partner di SI, Studio Inzaghi e presidente del tavolo urbanistica di Confindustria **Assoimmobiliare**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

