

Un paese vuol dire non essere soli, sapere che nella gente, nelle piante, nella terra c'è qualcosa di tuo e che anche quando non ci sei resta ad aspettarti. (Cesare Pavese)

OGGETTO: testo unificato in materia di rigenerazione urbana. **Audizione 19.11.2021**

In primo luogo lo scrivente intende esprimere soddisfazione nel constatare che la problematica del consumo suolo è stata finalmente affrontata con una corposa politica di investimenti in materia di rigenerazione urbana: ciò che era indispensabile affinché si garantissero assieme il contenimento dell'edificazione di aree non ancora urbanizzate ed il soddisfacimento delle esigenze delle varie comunità.

Posta questa premessa positiva, al fine di una ottimizzazione delle ricadute potenzialmente prevedibili per effetto dell'operatività della disciplina in questione, si rappresentano una serie di problematiche che sono ritenute meritevoli di riconsiderazione.

I)
In primo luogo, suscita una certa preoccupazione la residua complessità degli adempimenti che sono richiesti alla scala regionale e comunale per rendere operative le possibilità di finanziamento previste. Considerando in particolare la situazione operativa dei molti piccoli e piccolissimi comuni, si rischia di rendere problematica la effettiva partecipazione ai considerevoli incentivi previsti di una parte rilevante del territorio nazionale.

A tal fine, sarebbe auspicabile che, sin dalle disposizioni di principio dettate per la disciplina attuativa che dovrà essere manata dalla Regione sia prevista:

a) la valorizzazione delle previsioni pianificatorie che già nei Piani Regolatori vigenti hanno disciplinato interventi di recupero e riconversione del patrimonio edilizio dismesso od incongruo (il testo attuale parla in merito solo delle previsioni regionali in materia di rigenerazione). In tali fattispecie dovrebbe prevedersi che basti un atto ricognitivo/confermativo del Consiglio per rendere operativa la possibilità di accedere ai programmi di intervento previsti

b) nelle situazioni in cui le previsioni di cui al punto precedente fossero manchevoli o comunque insufficienti e per interventi organici di rigenerazione resi possibili in forza delle risorse ottenibili, occorrerebbe prevedere che basti una motivata delibera consiliare per attivare le procedure, delibera che non necessariamente comporti l'attivazione di una variante che richiede tempi e costi spesso impedienti, garantendo poi l'effettiva attuazione degli interventi eventualmente finanziati con procedure in deroga od accordi di programma mirati.

Ciò è praticabile anche nel caso vengano delineati interventi che ricomprendano più proprietà che non è detto siano totalmente disponibili/ interessate: basta che si estenda espressamente l'applicabilità dell'istituto del comparto di cui alla legge 1150/1942 agli interventi in questione anche prescindendo dall'attivazione di un PP.

II)
In secondo luogo è forte il timore che le risorse del fondo attivato siano in realtà destinate a considerevoli interventi di rigenerazione che possono essere gestiti solo da grandi imprese tagliando fuori il grosso del settore edile rappresentato da piccole e medie imprese.

In tal senso sarebbe opportuno che venga formalizzata, nelle disposizioni che delegano le regioni a dettare le norme attuative ed i comuni a definire i programmi di intervento, la sottolineatura di

prestare attenzione a tale esigenza prevedendo anche, auspicabilmente, procedure semplificate per interventi di non considerevole entità.

III)

Un tema problematico appare di decisiva rilevanza: una opportuna definizione del consumo suolo. Sarebbe immotivato ma soprattutto inopportuno che fosse equiparata la impermeabilizzazione di un'area già urbanizzata, specie pertinenza cortiliva di edifici esistenti, con la urbanizzazione di un'area agricola vergine con interventi di nuovo impianto. Solo questi ultimi devono essere considerati ai fini del conseguimento dell'obiettivo del consumo zero al 2050.

Diversamente operando si contrasterebbe una ragionevole densificazione del tessuto urbano con l'utilizzo degli spazi fisici ineditati ma comunque definitivamente sottratti al possibile uso agronomico utilizzabili come primo strumento di effettivo contenimento dell'espansione urbana.

Occorre anche prestare attenzione a non gravare di oneri compensativi interventi di rigenerazione del tessuto edilizio inutilizzati o degradati che rischierebbe in tal modo di essere resi più complessi o addirittura compromessi.

A tal fine si ritiene che debba essere introdotta una disciplina differenziata relativa all'utilizzo di aree già urbanizzate specie se inserite nel tessuto edificato esistente rispetto a quella applicata alle aree vergini.

In ogni caso, posto che l'obiettivo dichiarato è il consumo suolo zero al 2050 e non alla data di approvazione della legge, appare indispensabile che vengano previste disposizioni applicative delle politiche perseguite nella fase transitoria. In gioco vi sono le previsioni di nuova edificazione previste dai Piani regolatori, previsioni che devono essere gestite con attenzione anche ai legittimi diritti consolidati, magari prevedendo regimi perequativi particolari, ma non certo sterilizzate del tutto.

Si confida in una positiva considerazione delle criticità evidenziate e, ringraziando dell'attenzione, si porgono distinti saluti.

Roma, lì 19 Novembre 2021

La Presidente

Franca Biglio