



CONTRIBUTO SULLA PROPOSTA DI LEGGE REALACCI SUL CONSUMO DI SUOLO

di Paolo Gelsomini

PREMESSA

Va premesso in linea di principio che si deve aprire una nuova fase del governo del territorio incentrato sul concetto di sostenibilità ambientale, difesa del paesaggio, salvaguardia dell'habitat, arresto del consumo del suolo agricolo, rigenerazione urbana del consolidato, riqualificazione ambientale, manutenzione edilizia di edifici pubblici e privati.

IL CONTESTO, GLI OBIETTIVI E LE NECESSITA'

Occorre quindi che gli organi istituzionali dal **Governo**, alla **Regione**, alle **Sovrintendenze** rivedano la loro politica vincolistica a favore della riqualificazione e della rigenerazione urbana, della tutela ambientale, della salvaguardia dell'agricoltura. In questo modo solamente si può vincolare un'area senza obbligo di risarcimento compensatorio.

Si deve ricordare, a questo proposito, la prerogativa degli Enti sovraordinati (**Sovrintendenze, Regioni e Stato**) che possono innovare in qualunque momento la vincolistica, generale e puntuale, al fine di tutelare aree anche con previsione di trasformabilità vigenti. In tal caso l'Ente locale ne prende atto variando la propria previsione urbanistica senza dover fare ricorso all'istituto delle compensazioni.

Molte **Regioni** stanno redigendo Testi unici sull'Urbanistica per ordinare la materia, semplificare le procedure e gli iter amministrativi e per innovare profondamente gli strumenti per la *Rigenerazione urbana di ambiti vasti*, per la *Sostituzione e la Ristrutturazione edilizia ed urbanistica*, per l'*Housing sociale*, per il *Recupero delle aree dismesse*.

Contestualmente è indifferibile intervenire nella **Pianificazione e nella gestione del sistema ambientale**, rinnovando la normativa in materia di aree protette come Parchi, Riserve e Monumenti naturali, Zone speciali di conservazione, Siti di importanza comunitaria, Zone di protezione speciale.

Inoltre è necessario puntare decisamente sul **rilancio dell'Agricoltura** nella consapevolezza che solo il corretto utilizzo dei suoli è garanzia di tutela e salvaguardia.

INADEGUATEZZA DELLA PROPOSTA DI LEGGE REALACCI

Rispetto alle drammatiche prospettive dei nostri sistemi metropolitani, le misure previste nella proposta di Legge Realacci-Catania sembrano inadeguate e perfino riduttive rispetto al disegno di legge dello stesso Catania, allora Ministro dell'Agricoltura del Governo Monti. Infatti, in quel disegno di legge si proponeva di determinare l'estensione massima di superficie agricola edificabile sul territorio nazionale, tenendo conto dell'estensione e della localizzazione dei terreni agricoli rispetto alle aree urbane, dell'estensione del suolo che risulta già edificato, dell'esistenza di edifici inutilizzati.

Il concetto di tracciare una linea intorno al territorio urbanizzato stabilendo che cosa si può fare al di qua e al di là di tale linea è segno di una presa di coscienza responsabile ed all'altezza del dramma territoriale che stiamo vivendo. Si trattava solo di approfondire le analisi urbanistiche e di stabilire criteri certi e condivisi. Inoltre, questo limite territoriale avrebbe reso impossibile la ricollocazione in aree non urbanizzate di cubature generate da operazioni di urbanistica contrattata basate sulle compensazioni e sui cosiddetti diritti edificatori.

Invece, la proposta di legge Realacci non solo non segue questa strada basata sul concetto di limite, ma dedica interi articoli sulle perequazioni urbanistiche estese addirittura alle perequazioni territoriali (art. 4), ai comparti edificatori soggetti a trasformazioni attuate con interventi indiretti (*), alle compensazioni e incentivazioni urbanistiche con trasferimenti di cubature (art. 6), ai diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica, dalle compensazioni o dalle incentivazioni previste negli strumenti urbanistici (art. 7).

Nei primi tre articoli invece si parla di improbabili strumenti di dissuasione.

Non ha senso cercare di limitare il consumo di suolo imponendo solamente un contributo per la tutela del suolo legato alla perdita di valore ecologico, ambientale e paesaggistico determinato da un intervento edilizio. Questo contributo proposto è tanto più penalizzante quanto più il suolo consumato dall'intervento edilizio è ecologicamente e ambientalmente apprezzabile.

Ma si debbono dare incentivi finanziari e fiscali a chi fa opere di risanamento e riqualificazione, non imporre nuove tasse a chi fa danni ambientali.

Quello della tassa di scopo utilizzata a favore di altri interventi di bonifica ambientale, imposta su interventi dannosi per l'ambiente e contrari ai principi ispiratori della stessa proposta di legge, appare logicamente e politicamente contraddittoria.

In ultima analisi non offre sufficienti garanzie di dissuasione e comunque non impedisce il consumo di suolo agricolo ma tenta solo di scoraggiarlo. Ci vuole ben altro per fronteggiare l'assalto al territorio agricolo.

Anche per gli Ambiti di rigenerazione urbana ci sono compensazioni edilizie insieme alle incentivazioni.

Se pensiamo che ogni ricollocazione di previsioni edificatorie giustificata dalla riqualificazione edilizia, dalla rigenerazione urbana e dall'adeguamento degli standard di piano introduce gli strumenti della deroga allo strumento urbanistico e dell'accordo di programma, possiamo capire quanto sia pericolosa questa razionalizzazione e normalizzazione delle compensazioni che dovrebbero invece essere cancellate dalla cultura urbanistica, fatte salve alcune situazioni in cui si dimostra l'assoluta necessità di favorire operazioni di rigenerazione urbana e riqualificazione dei servizi sociali pianificate e programmate dall'Ente Pubblico.

Per l'acquisizione di aree private con destinazione sociale il Comune può utilizzare in luogo dell'esproprio, solo strumenti di incentivazione finanziaria, fiscale e gestionale. Ma

contemporaneamente, con ampie motivazioni emergenziali, deve chiudere il trasferimento della rendita verso aree non urbanizzate, altrimenti l'intervento privato di riqualificazione e di rigenerazione non è più competitivo perché è più redditizio costruire ex novo su suolo agricolo previa deroga allo strumento urbanistico.

Ma purtroppo questa Proposta di Legge non va in questa direzione, anzi va nel senso opposto. Siccome si tratta di una Legge Quadro, le linee generali che intende tracciare sarebbero devastanti per la redazione degli strumenti urbanistici di Regioni e Comuni.

E' stupefacente vedere come non abbia insegnato nulla l'attuale vicenda del PRG di Roma culminata con la pioggia di delibere urbanistiche mangia-suolo presentate da Alemanno al Consiglio Comunale e fortunatamente contrastate con successo dai movimenti e da alcuni membri dell'opposizione. **Per presentare quelle delibere il Sindaco Alemanno ha usato proprio quegli strumenti che questa Proposta di Legge vuole rilanciare con qualche pallido strumento disincentivante.** Con questa Proposta di Legge continueranno i consumi di suolo agricolo, le compensazioni, le deroghe, gli accordi di programma. Non vediamo così come si possa governare il territorio e le sue trasformazioni salvaguardando l'ambiente e difendendo il suolo agricolo.

30 maggio 2013

Paolo Gelsomini (gruppo Urbanistica di "carteinregola")

<https://carteinregola.wordpress.com/>

(*) Gli interventi indiretti sono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione di Programmi integrati o di Progetti urbani.

Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti ed indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche.

Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana.