

Contributo alla Proposta di Legge 'Lupi' sul governo del territorio

Laura Pogliani

La proposta di legge costituisce un passaggio legislativo molto importante e contiene numerosi elementi di interesse, a partire dall'impianto, che pone al centro i temi su cui si è concentrato da anni il dibattito INU, tra i quali perequazione, compensazione, edilizia sociale. Nelle brevi note che seguono pongo l'accento invece su alcuni elementi critici che necessitano, a mio avviso, di una migliore declinazione.

Forma del piano

L'art.7 disciplina la pianificazione urbanistica comunale, con modalità che sembrano fare riferimento alla proposta INU 1995, diversamente applicata in differenti legislazioni regionali e già oggetto di riflessioni critiche da parte dell'INU stessa, per migliorarne l'efficacia.

La similitudine consiste nel superamento del PRG in favore di un'articolazione in due momenti, a carattere 'programmatorio' e 'operativo'. E' decisivo, e del tutto condivisibile, affermare la natura non conformativa del primo momento, e ribadire le conseguenze sul piano della fiscalità. Tuttavia, a parte alcune perplessità lessicali sulla titolazione 'programmatoria', che pare poco congrua rispetto agli obiettivi dichiarati, il modello si discosta in modo significativo dalle considerazioni INU per quanto concerne due passaggi:

- Relazione tra momento programmatorio e momento operativo: per non ridurre la fase operativa ad una mosaicatura anche casuale di proposte private, è indispensabile passare attraverso modalità concorsuali, di cui affermare il principio in questa legge, lasciando alle normative regionali tutte le possibili interpretazioni;
- Introduzione di un momento di regolamentazione urbanistica (conformativo), per esprimere l'attenzione fondamentale verso la città esistente, il suo recupero e ricucitura, con adeguamento agli standard in materia ambientale, energetica, antisismica, in questa nuova fase dello sviluppo urbano.

Infine, un breve richiamo alla necessità che sia sancita la decadenza dei diritti privati, se non esercitati: l'art.7 co. 8 ne tratta in modo ambiguo, perché fa riferimento alla mancata approvazione del PO (da parte del Comune o Città Metropolitana) entro un lasso di tempo individuato, mentre la posizione dell'INU ha sempre richiesto la decadenza di tali diritti privati (acquisiti pro-tempore in virtù dell'approvazione degli strumenti) in assenza di una loro attuazione in un arco di tempo analogo a quello previsto per le modalità espropriative.

ERS e Rinnovo urbano

Mentre sull'ERS il testo si limita a riportare una disciplina in larga parte già efficace, sulla questione 'rinnovo' la proposta di legge intende soffermarsi a lungo ed in dettaglio in modo innovativo. Proprio in questo articolato si ravvisano però i limiti della proposta: in prospettiva, l'ERS dovrà diventare il nodo essenziale delle politiche pubbliche urbane (ovviamente soprattutto di intesa con i privati) ed il motore del rinnovamento territoriale (per acquisire un migliore mix funzionale e sociale e dar vita ad una compagine urbana più articolata e coesa, per rispondere concretamente alle istanze di ritorno alla città e di abitare sostenibile, per offrire efficaci soluzioni di redistribuzione della rendita e, non ultimo, per assicurare operatività al mercato edilizio).

Date le condizioni del nostro paese, l'impegno dello Stato e delle Regioni in favore dell'ERS deve promuoverne la centralità nelle operazioni di rigenerazione (e non semplice rinnovo), supportando prioritariamente l'affitto (a prezzi accessibili), con prescrizioni e contributi straordinari: al contrario, l'art. 8 co.5 afferma che la programmazione territoriale 'contiene previsioni particolari che garantiscono l'accesso alla proprietà dell'abitazione', eco di slogan ormai lontani e superati del primo boom edilizio.