

CAMBIO D'USO "LIBERO"

Nel decreto Pnrr c'è pure il regalo agli immobilariisti



► PALOMBI A PAG. 14

» Marco Palombi

Il governo lavora, si presume alacramente, al nuovo decreto Pnrr: ci sono da recuperare i ritardi accumulati già ai tempi di Draghi, da risolvere i problemi che già si vedono all'orizzonte, da assumere il personale che non è stato assunto e, ovviamente, c'è da semplificare i precedenti decreti semplificazioni. Nella bozza di decreto che *Il Fatto* ha potuto leggere c'è questo e c'è almeno una cosa in più che col Piano di ripresa non c'entra niente, ma come spesso capita è finita nell'articolato (almeno per il momento): di fatto è la completa rinuncia del pubblico a gestire l'urbanistica delle città a favore della fantasia e degli appetiti del privato. Un parlo degli uffici del ministero delle Infrastrutture, oggi retto da Matteo Salvini.

LA BOZZA DI DECRETO Pnrr, infatti, interviene sul Testo unico dell'edilizia (TUE), in sostanza liberalizzando i cambi di destinazione d'uso degli immobili: una rivoluzione che impedirà a Comuni e Regioni di scegliere come programmare lo sviluppo dei territori. Un articolo del dl riscrive completamente l'articolo 23-ter del TUE stabilendo che "è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale *anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunque denominati* (corsivo nostro, ndr)". E tanti saluti a Piani regolatori e simili. Cosa significhi "catego-

Il regalo agli immobilariisti: destinazione d'uso "libera"

BOZZA Il governo nel dl Pnrr scrive che il cambio è "sempre concesso" in deroga ai Piani locali: le case saranno hotel o uffici, i capannoni negozi (e viceversa)

ria funzionale" lo spiega il comma successivo: il decreto stabilisce che "sono ritenute tra loro compatibili o complementari" le categorie: "1) residenziale, turistico-ricettivo, direzionale, servizi" e piccolo commercio ("fino a 2.500 mq di superficie"); "2) produttivo, direzionale, servizi" e grandi strutture commerciali.

Se ne deduce che - tolte alcune eccezioni marginali - il cambio di destinazione d'uso tra immobili in queste due macrocategorie "è sempre ammesso", basta che il proprietario lo richieda, mentre finora l'assenso era subordinato ai piani regionali e locali e relative norme. L'autonomia? Vale solo per chi vuole liberalizzare anche di più: "Le Regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo *fatte salve le eventuali diverse normative regionali e locali contenenti disposizioni maggioranti incentivanti* (corsivo nostro, ndr) al fine di promuovere la rigenerazione e la riqualificazione urbana".

Lì dove il piano regolatore prevedeva appartamenti potranno sorgere uffici, negozi o alberghi e ovviamente viceversa, a uzolo del palazzinaro (o "sviluppatore", come usa oggi) senza che il settore pubblico possa dir nulla: programmare lo sviluppo delle città sarà di fatto impossibile.

"Certo se il testo restasse questo verrebbe limitata fortemente la capacità dei Comuni di programmazione del territorio", dice Carmine Piscopo, che insegna **Progettazione** architettonica all'università di Napoli ed è stato per anni as-

sessore all'urbanistica con De Magistris. La portata della modifica è enorme: così, spiega, "si interviene anche sulla cessione degli standard", vale a dire le attrezzature e i servizi per la collettività": verde o parcheggi, per capirci, che in genere vengono chiesti "in cambio" del nuovo progetto e ora non più. Ma questo testo "ha effetti anche sui paesaggi urbani visto che il decreto consentirebbe di non variare la consistenza dei manufatti": vale a dire che domani un capannone produttivo potrebbe diventare un esercizio commerciale senza neanche una verniciata, perché quanto sopra vale "anche se (il cambio di destinazione, ndr) non è accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie".

NON SI STUPISCE più di tanto Sergio Brenna, che ha insegnato per una vita Urbanistica al Politecnico di Milano: "È una tendenza già in atto: basti ricordare che su questo la commissione di studio nominata dal precedente ministro, Enrico Giovannini, parlò di 'modello Milano', una città dove i cambi di destinazione d'uso vengono sempre concessi. In sostanza il pubblico si ritira sempre di più e dice al privato: Dimmi tu... Una tendenza che ora diventa legge". Il professor Brenna non si fida neanche delle ottime intenzioni sbandierate dalla neo-lingua urbanistica: "Mi pare che spesso dietro espressioni accattivanti tipo 'rigenerazione urbana' non ci sia altro che il ritorno alle convenzioni di diritto privato degli anni Cinquanta e Sessanta: oggi però 'le mani sulla città' si chiamano innovazione. La verità è che la razionalità urbanistica non piace più a nessuno".

LE MANI SULLA CITTÀ

ANCE: CODICE DEGLI APPALTI DA RIVEDERE



OCCORRONO "alcuni essenziali correttivi al testo" del nuovo Codice degli appalti, ha detto la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, in audizione alla Commissione Ambiente della Camera. Diverse le criticità notate: soglie troppo alte che "rischiano di azzerare il mercato", "in contraddizione con il principio di concorrenza e trasparenza", norme "non conformi alla legislazione dell'Ue in materia di appalti", reintroduzione "di fatto" del massimo ribasso, contro le regole Ue. Un testo "redatto senza un adeguato confronto" ha concluso.



Deregulation
Da residenziale a turistico, da commerciale a direzionale: tutto permesso
FOTO LAPRESSE

**LIBERI TUTTI
MODIFICHE
OBBLIGATORIE
"PURE SENZA
LAVORI"**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



185509