

La nuova legge regionale del Lazio sulla rigenerazione urbana

Ci sono, come è normale, ombre e luci nella nuova legge della Regione Lazio sulla rigenerazione urbana (l.r. n. 7/17).

Le luci però, almeno ad un primo sguardo, sembrano prevalere sulle ombre.

Se questa impressione si realizzerà effettivamente, nell'attuazione concreta di quel che prevede la legge, dipenderà soprattutto dalla volontà politica e dalla capacità di "visione ad ampio raggio" del Consiglio Comunale. Il Consiglio Comunale è infatti l'organo (politico e amministrativo) cui la nuova legge attribuisce ruolo centrale e pressoché esclusivo, per la definizione ed approvazione degli interventi di maggiore rilevanza.

Gli obiettivi della legge sulla rigenerazione urbana sono importanti.

Al di là della terminologia giuridica utilizzata dalla norma, quel che ci si propone di ottenere è un ambiente urbano più vivibile, in termini di qualità urbanistica ed edilizia (anche sul piano estetico) di efficienza energetica e di impatto ambientale, di mobilità sostenibile, di dotazione infrastrutturale e di rapporto tra superficie edificata e aree verdi.

Tutto questo si dovrebbe realizzare per mezzo di programmi di riqualificazione ma anche attraverso interventi diretti.

I programmi riguardano interi ambiti e prevedono interventi integrati che abbracciano complessi edilizi, infrastrutture e aree verdi.

Gli interventi diretti riguardano singoli edifici.

In entrambi i casi (programmi ed interventi diretti) la legge offre tre strumenti incentivanti.

Il primo incentivo è la premialità, in termini di superficie o volume.

Tanto in sede di realizzazione dei programmi quanto di esecuzione degli interventi diretti, l'incremento può essere consentito fino alla misura del 30%. E' previsto un ulteriore incremento se la realizzazione di un programma prevede un concorso di progettazione.

Un secondo incentivo è la previsione che gli interventi, previsti da un programma ma anche diretti, debbano conformarsi agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale. Possono quindi derogare al piano regolatore generale dei singoli comuni.

Il terzo incentivo è costituito dal ruolo dei privati.

I privati dispongono dell'iniziativa per gli interventi diretti, il che peraltro è normale. Possono però anche presentare proposte di programmi, proposte che devono essere valutate dai comuni e che possono prevedere il coinvolgimento anche di soggetti pubblici.

La legge regionale sulla rigenerazione urbana realizza quindi una sorta di parallelismo, almeno in linea di principio, con la disciplina delle opere pubbliche. In entrambi i casi il privato può avere un ruolo di impulso e di proposta "qualificata" fin dal momento della definizione dei fondamenti di un programma di intervento. Si tratta, come si vede agevolmente, di una sensibile evoluzione rispetto alla semplice possibilità di presentare osservazioni prevista per i piani regolatori.

Si può anche considerare un incentivo la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici interessati dagli interventi.

Tutto questo, naturalmente, è assoggettato a limiti e condizioni.

Gli interventi non possono essere eseguiti nelle aree vincolate ad inedificabilità assoluta, nelle aree protette e nelle zone "E" (agricole). Per questi ultimi due casi

sono peraltro previste deroghe perché si possono eseguire interventi diretti (quindi non programmi) nelle zone “E” e si possono prevedere interventi, anche in forma di programmi, nelle aree protette come “paesaggio degli arredi urbani” dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

La legge si pone come obiettivo la limitazione del consumo del territorio.

La “de-cementificazione” (ossia la riduzione della superficie “*non permeabile*”) è dunque una condizione presupposta alla definizione dei programmi di intervento. Lo è egualmente il completamento degli standard urbanistici che, anzi, deve avvenire con priorità rispetto agli altri interventi previsti da un programma.

Anche il mutamento delle destinazioni d’uso è soggetto a limitazioni, la più marcata della quale è un avvertibile disfavore, nell’ambito dei programmi, per le grandi strutture di vendita. Sono invece guardati con favore i mutamenti di destinazione per realizzare piccole strutture di vendita.

Un'altra condizione presupposta, perché rappresenta uno degli obiettivi della legge, è l’efficienza energetica, anche attraverso la diffusione delle fonti rinnovabili. Chiaramente, una proposta da parte dei privati che tenga conto di questi elementi e preveda soluzioni adeguate in tal senso non potrà non essere valutata con miglior favore rispetto ad un’altra che tratti di questi profili in maniera meno incisiva ed efficace.

Fin qui sono le “luci” della nuova legge.

Le “ombre” sono sostanzialmente due, e sono entrambe riconducibili a fattori – per così dire – di natura politico-burocratica.

Come si è anticipato all’inizio, il Consiglio Comunale ha un ruolo chiave nell’impianto della legge.

E' infatti l'organo competente a definire gli ámbiti di riqualificazione urbana e ad adottare i programmi (che dovranno essere successivamente approvati dalla Giunta Regionale).

E' chiaro che l'intervento di un organo assembleare, con fortissima caratterizzazione in senso politico, potrebbe rendere non semplice e non rapido l'iter procedurale, e questo particolarmente nel caso di Comuni nei quali, come è nel caso per esempio del Comune di Roma, le tensioni politiche e la ricerca di "visibilità", anche mediatica, sono avvertibili.

Il secondo profilo di possibile criticità riguarda gli interventi diretti.

Questi, come afferma l'articolo 6, *"sono sempre consentiti"* se consistono in interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, attuati nel perseguimento delle finalità generali della legge.

Richiedono la preventiva acquisizione di *"un idoneo titolo abilitativo"* ai sensi del testo unico dell'edilizia.

Nello stesso momento, anche gli interventi diretti rientrano nell'ámbito dell'articolo 1, terzo comma, della legge e devono quindi essere conformi alla pianificazione *"sovraordinata a quella comunale"*.

In linea di principio non dovrebbero esserci incertezze applicative di questa disposizione.

Non si può però escludere, ed anzi l'esperienza suggerisce che sia un'ipotesi probabile, che gli uffici comunali (cui compete il rilascio dell' *"idoneo titolo abilitativo"*) saranno "riluttanti" a consentire, o addirittura ad approvare espressamente, interventi che non siano conformi agli strumenti *comunali* di pianificazione ed alle pertinenti norme tecniche ed attuative.

E' dunque purtroppo da attendersi che, quantomeno in determinati Comuni (e, ancora una volta, va inserita nel nòvero la città di Roma) l'applicazione di tali disposizioni non sarà – almeno inizialmente – né rapida né incontrovertita.

Un'ultima considerazione si indirizza ai "fruitori" della nuova legge.

Questi sono, naturalmente, gli imprenditori del settore.

Quel che vale la pena di sottolineare sono due aspetti.

Il primo discende direttamente dallo "spirito" della rigenerazione urbana, che si fonda – per i programmi di maggior respiro – su un insieme coordinato di interventi che riguardano una molteplicità di aspetti e di obiettivi. Questa caratteristica suggerisce che le proposte (o anche le sole candidature all'esecuzione di programmi) saranno tanto più efficaci quanto più scaturiranno dall'aggregazione di più soggetti in grado di apportare esperienze e conoscenze diversificate.

Si tratta quindi di "esportare" in ambito urbanistico ed edilizio il modello del raggruppamento di imprese che costituisce da tempo la configurazione preferenziale nel campo delle opere pubbliche.

Va considerato che nella fase propositiva ad iniziativa dei privati la tempestività nella formulazione delle proposte è un fattore essenziale. Quell'aggregazione di imprese che per prima sarà stata in grado di formulare una proposta seria che affronti in maniera articolata e credibile tutti i vari aspetti e tutti gli obiettivi della rigenerazione urbana, si troverà in posizione di indiscutibile vantaggio rispetto a tutti gli altri proponenti e anche rispetto alla programmazione di iniziativa comunale.

La seconda (ed ultima) considerazione discende dal fatto che le principali criticità della nuova legge si rinvengono nell' "interfaccia" con il Consiglio Comunale e con gli uffici comunali.

Anche sotto questo aspetto l'aggregazione, questa volta in sede associativa e di rappresentanza di interessi, è da ritenere obbiettivamente premiante per risolvere le inevitabili incertezze interpretative ed applicative, anche attraverso la conclusione di adeguati protocolli d'intesa, e garantire così un'applicazione ordinata, efficace, e non controversa della nuova legge.