

## ***Approvate le modifiche alla legge urbanistica n. 12 del 2005***

### **Articolo 25, comma 1 e articolo 26, comma 3.**

La proroga di un anno dell'efficacia dei PRG (perché di questo si tratta) più che opportuna era necessaria visto il grave ritardo nella formazione di PGT, che accomuna la maggioranza dei Comuni.

La minaccia di commissariamento (articolo 26, comma 3) appare un facile scarico dal momento che per evitare il Commissario un Comune recalcitrante potrà limitarsi a deliberare l'avvio del procedimento, necessariamente prima del conferimento dell'incarico alla redazione del PGT <sup>(1)</sup> per poi continuare tranquillamente a non fare nulla.

Né pare che la maggior parte dei PGT oggi in vigore possano dirsi meritevoli di apprezzamento. In tanti, troppi casi, sembrano un polpettone indigeribile di filosofia urbanistica e ambientale da bar sport, dilagante su alcuni metri cubi di carte colorate, con un potente effetto lassativo e, in conclusione, un passo indietro rispetto ai vecchi PRG (e due passi indietro rispetto ai vecchissimi PdF). Eppure si tratta di polpettoni che alla fine costeranno 250 milioni di euro (stima per difetto), stando alle centinaia di incarichi, per centinaia di migliaia di euro, peraltro affidati direttamente o con procedure negoziate, dribblando l'indefettibile obbligo di gara, che scatta ogni volta sopra i 20.000 euro, ai sensi dell'articolo 124 del Codice dei contratti. <sup>(2)</sup>

Condivisa la proroga, per tutto il resto, la "riforma" appare aria fritta, tanto da non comprendere né l'enfasi di chi l'ha approvata né lo strapparsi i capelli di chi l'ha contrastata.

### **Articolo 25, comma 7.**

E' posto un limite al dilagare eccessivo dei P.I.I. in variante ai PRG. Un limite che dovrebbe incentivare (più della minaccia di commissariamento) il passaggio dal PRG al PGT.

In buona sostanza in permanenza del PRG saranno ammessi solo P.I.I.:

- a) conformi al PRG;
- b) anche in variante al PRG ma di rilevanza regionale, ovvero con le caratteristiche di cui all'articolo 92, comma 5, quindi soggetti ad approvazione della Regione;
- c) anche in variante al PRG e senza rilevanza regionale, ma solo qualora prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale.

L'ultima fattispecie, in particolare, è preclusa per 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, poi sarà ammessa nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Giunta Regionale; in caso di inattività della Giunta regionale, dopo i predetti 60 giorni e fino all'emanazione dei criteri e modalità, i Comuni potranno operare sulla base di un proprio documento di inquadramento (cioè come prima della riforma).

### **Articolo 25, comma 8-bis.**

E' ricondotta in capo al Consiglio comunale la competenza all'approvazione dei piani attuativi previsti dal PRG. Ne sono sottratti il Comune di Milano e una dozzina di comuni limitrofi interessati dalle opere previste dal dossier Expo 2015. Se in un comune sarà prevista un'opera (ferroviaria, stradale, metropolitana o simili)

---

<sup>1</sup> L'avvio, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, deve "precedere" l'incarico alla redazione del PGT; disposizione tranquillamente violata da affidamenti diretti o "conversione" di affidamenti precedenti.

<sup>2</sup> Spesso utilizzando arbitrariamente la procedura negoziata fino a 100.000 euro di cui all'articolo 91, comma 2, del Codice di contratti, dimenticando (?) che si tratta di norma non applicabile all'affidamento di prestazioni urbanistiche.

elencata nel dossier, la competenza all'adozione e all'approvazione dei piani attuativi è data alla Giunta comunale, anche quando tra il piano attuativo e l'opera connessa all'Expo non c'è alcuna relazione.

In disparte che non si comprende come questa "innovazione" possa agevolare l'Expo (ammesso che sia meritevole di agevolazione, "Italia 90" docet) e perché la competenza passi da un organo all'altro in base alla solita "emergenza", questo non farà la differenza vista la pressoché nulla incisività dei Consigli comunali.

#### **Articolo 25, comma 8-sexies.**

Un velo pietoso sulla modifica alla norma che ammette l'uso di aree destinate a servizi per interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.

Lettera a): deroga senza limiti per trasformazione di edifici esistenti (deroga a che cosa? alla volumetrie: ma allora non è più trasformazione ma ampliamento; ad altro? ma a cosa, visto che sugli edifici esistenti si può fare sin d'ora quello che si vuole, compresa la demolizione e ricostruzione). Anche il limite massimo di 10.000 mc è difficilmente applicabile; a parte l'equivoca possibilità di valutare in termini di volume gli edifici produttivi, è probabile che un complesso produttivo sia costituito normalmente da più edifici, per cui il limite potrà essere un multiplo di quello massimo previsto.

Lettera b): edificazione anche sulle aree destinate a servizi interne ai piani attuativi e a i programmi integrati di intervento, per la felicità dei residenti che erano convinti di avere a disposizione (in quanto pagati da loro stessi) giardini e parcheggi.

Una perla alla lettera c), dove si ammette l'edificazione su aree destinate a servizi "comprese quelle a vincolo decaduto": ma se il vincolo è decaduto non c'è alcuna destinazione a servizi; peraltro tale disposizione appare in contrasto con la norma di principio rinvenibile nell'ordinamento statale, <sup>(3)</sup> che la Regione dovrebbe rispettare trattandosi di potere legislativo in materia di concorrente.

#### **Articolo 25, comma 8-nonies.**

Un'altra tappa, dopo l'articolo 98-bis (*call center*), la lettera e-ter) del comma 2 dell'articolo 8 (campi nomadi) e il comma 2-bis dell'articolo 52 (moschee), nell'ossessione di voler controllare fenomeni sociali di ben altra portata usando le norme urbanistiche come pannicelli caldi.

La norma non è affatto sbagliata, ma lascia aperti margini di discrezionalità del cui buon uso è lecito dubitare.

#### **Articoli 64, comma 8, e 80, comma 2, lettera c), comma 3 e comma 6-bis.**

Disposizioni di coordinamento irrilevanti.

Delega alle provincie (Comunità montane ed Enti parco) per le autorizzazioni paesaggistiche nei Comuni per i quali non sia verificata la disponibilità di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche e di garantire la distinzione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

---

<sup>3</sup> Tale pare essere l'articolo 9, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001.

## Articolo 94-bis.

La norma è talmente strampalata e confusa che merita un'esegesi dettagliata.

### Comma 1.

*«L'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale disciplinata dal presente titolo,*

*in deroga alle disposizioni di cui alla parte II, titolo I, capo IV della presente legge,*

*è connessa alla realizzazione delle reti e dei servizi ad essi funzionali*

*ed è subordinata alla corresponsione di contributo commisurato al costo di costruzione,*

*nonché all'esistenza o alla realizzazione delle opere per la dotazione o l'adeguamento delle reti e dei servizi funzionali alla realizzazione degli immobili compresi nell'intervento».*

### Comma 2

*«Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli interventi di trasformazione urbanistica posti in essere tramite forme di programmazione negoziata,*

*sono a carico del soggetto attuatore l'esecuzione e l'adeguamento delle opere di pertinenza*

*dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui al comma 1,*

*secondo quanto stabilito dal piano di cui all'art. 9».*

che quindi, in teoria, dovrebbe riguardare esclusivamente i programmi integrati di intervento e lo sportello unico, nonché, inopinatamente, gli interventi straordinari in materia di sicurezza e di telefonia mobile, stante il riferimento al "presente" titolo, cioè al titolo VI

quindi in deroga agli articoli da 43 a 48, ovvero contribuzione, opere a scomputo, convenzioni in piani attuativi, cessione di aree per l'urbanizzazione primaria

essi chi? non ci sono sostantivi maschili di riferimento

di grazia, ma allora sul punto non c'è alcuna deroga

scusate, eravamo convinti che fosse così almeno da 40 anni: articolo 28, ancora in vigore, della legge n. 1150 del 1942, introdotto dalla legge n. 765 del 1967; e anche qui non si vede alcuna deroga.

Sembra una ripetizione del comma 1;

presenta una contraddizione radicale: dal momento che la norma è rivolta ai piani attuativi (tout court) e alla programmazione negoziata, non è più applicabile ai soli programmi integrati di intervento e sportello unico (come afferma il comma 1) ma a tutti gli interventi dove c'è una convenzione ?

ancora nessuna novità rispetto all'articolo 28 della legge urbanistica

e si torna al comma 1, quindi la norma si applica a tutti i piani attuativi o solo ai programmi integrati di intervento e allo sportello unico?

secondo quanto previsto dal Piano dei servizi; ma allora il programma integrato di intervento non potrà stabilire altri servizi o opere aggiuntive o integrative? O le potrà stabilire ma sottratte alla disciplina dell'articolo 94-bis ? E cosa comporta ?

### **Comma 3**

*«Qualora l'amministrazione comunale non reputi necessario o possibile, in tutto o in parte, la realizzazione delle opere di cui al comma 1,*

*il soggetto titolare del permesso di costruzione è tenuto alla corresponsione di un importo, determinato in base ai parametri di cui alla parte II, titolo I, capo IV della presente legge».*

Si confondono due presupposti diversi: "non necessario", che sta a significare che le opere di cui al comma 1 non devono essere realizzate, "non possibile" (per ragioni fisiche, localizzative, economiche ? ) sta a significare che devono essere trovate opzioni diverse. Per gli amici la realizzazione delle opere potrebbe essere non necessaria o non possibile ?

Ma allora è la vecchia e cara monetizzazione, in base a parametri che al comma 1 si erano dichiarati espressamente derogati!

Con la differenza che si possono monetizzare non solo le aree, ma anche le opere (compresi le reti e i servizi, se "non necessari o di impossibile realizzazione"). Ma il riferimento ai parametri derogati (ma non derogati ?!) è sempre alle determinazioni comunali in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche (art. 44, comma 1).

Ma allora, in disparte la confusione mentale, quali obiettivi ha l'articolo 94-bis ? Quali finalità positive (o negative) intende perseguire ?

Non certo la liberalizzazione della realizzazione delle reti e dei servizi (ovvero delle opere di urbanizzazione), alla quale ostano la norma, <sup>(4)</sup> la prassi <sup>(5)</sup> e la giurisprudenza <sup>(6)</sup>, anche con riferimento al richiamato articolo 9 della legge regionale. Né modifica qualcosa l'affermazione che la predetta realizzazione è "a carico" del soggetto attuatore (comma 2), dal momento che le stese parole sono usate dall'articolo 28 della legge urbanistica del 1942 e che "a carico" non significa esecuzione diretta in proprio.

Nemmeno un'unione indissolubile tra le opere private e le opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico (come potrebbe essere inteso con l'uso delle parole "funzionali" e "di pertinenza" per legare le seconde alle prime) che ne giustifichi l'esecuzione unica (intesa come affidata all'attuatore), con l'individuazione di una fattispecie di opere eseguite "non a scomputo" (comma 1), che viene smentita dalla confermata alternativa tra realizzazione delle opere e pagamento del contributo (comma 3), che è tutto meno che una novità.

Non c'è che dire, e pensare che la gente che fa queste leggi viene anche pagata.

<sup>4</sup> Articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo n. 163 del 2006.

<sup>5</sup> Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, determinazione n. 4 del 2 aprile 2008.

<sup>6</sup> Corte costituzionale, sentenza 28 marzo 2006, n. 129 (Governo della Repubblica vs. Regione Lombardia).