



GIUSEPPE
COLLEONI,
PRESIDENTE
DI CENTREDIL-ANCE
LOMBARDIA,
GIUDICA LA NUOVA
LEGGE QUADRO
REGIONALE

TESTO UNICO DEL TERRITORIO: ATTO DI CORAGGIO POLITICO UTILE A PIANIFICARE IL FUTURO

La pubblicazione della legge regionale per il governo del territorio, con la sua formula di Testo unico, è di particolare importanza per la categoria. L'entrata in vigore delle norme comporterà non poche innovazioni di sostanza e di procedura. Si pongono tuttavia problemi di diritto transitorio che rischiano di porre i Comuni in una difficile situazione per un tempo non breve. Sul tema riportiamo un'intervista con il geom. Giuseppe Colleoni, presidente di Centredil-Ance Lombardia, che sulla riforma esprime un giudizio complessivamente positivo, seppur con alcune riserve



Giuseppe Colleoni è il presidente di Centredil-Ance Lombardia

A cinquant'anni dalla Legge urbanistica nazionale ed a trent'anni dalla prima Legge Quadro regionale, la Regione Lombardia vara la nuova legge per il governo del territorio. Come accolgono i Costruttori questa iniziativa regionale?

“La decisione di varare una nuova legge per il governo del territorio rappresenta certamente un atto di coraggio politico ed allo stesso tempo un atto necessario. In questi decenni abbiamo assistito a numerosi cambiamenti della società dal punto di vista economico, sociale e politico che hanno comportato nuove modalità di utilizzo del territorio. Di fronte a questa evoluzione era indispensabile ripensare anche le regole di gestione dello sviluppo e dei muta-

menti del territorio. Gli Imprenditori edili auspicavano da diverso tempo una riforma urbanistica regionale che introducesse ruoli nuovi e ben definiti, procedure snelle, tempi certi e strumenti innovativi di gestione del territorio come fattori indispensabili per lo sviluppo economico e territoriale della Regione Lombardia e, quindi, anche del nostro settore. In quest'ottica, come operatori, non possiamo

che accogliere con favore questa nuova legge. Rappresenta un segno forte della volontà di affrontare il tema della disciplina urbanistica regionale con la consapevolezza della necessità di gestione del territorio in una società come quella attuale che da un lato ha una precisa coscienza dei valori da tutelare (sostenibilità, ambiente) e dall'altro ha necessità, in materia di spazi costruiti, estremamente

“In questi decenni abbiamo assistito a numerosi cambiamenti della società dal punto di vista economico, sociale e politico che hanno comportato nuove modalità di utilizzo del territorio. Di fronte a questa evoluzione era indispensabile ripensare anche le regole di gestione dello sviluppo e dei mutamenti del territorio”.

complesse, quanto rapide e non facilmente prevedibili”.

La nuova Legge regionale si compone di due parti: una dedicata alla pianificazione e l'altra alla gestione del territorio. Se da un lato la legge opera una raccolta sistematica di tutti i provvedimenti parziali in materia urbanistica varati in questi anni dalla Regione, dall'altro, però, sa anche innovare la strumentazione per la pianificazione del territorio.

“Sì, dobbiamo dare atto che la nuova legge regionale introduce novità interessanti che segneranno in modo significativo la trasformazione del territorio. Mi riferisco, in particolare, all'introduzione di una serie di percorsi che hanno a fondamento innovazioni di particolare qualità quali, ad esempio, la valutazione ambientale in chiave di sostenibilità delle modifiche proposte; la possibilità per i Comuni di ricorrere alla perequazione urbanistica come strumento incentrato su un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari di immobili; la valorizzazione delle tematiche ecologiche”.

Qual è, secondo lei, l'aspetto più innovativo di questa legge?

“Sicuramente consiste nella responsabilizzazione degli Enti locali nelle scelte che gli Enti stessi compiono in materia di governo del territorio. La legge, infatti, è decisamente orientata ad una ulteriore responsabilizzazione delle Istituzioni che si occupano di governo del territorio. Resta un solo obbligo imposto "dal-

“La legge introduce novità interessanti: mi riferisco alla valutazione ambientale in chiave di sostenibilità e la possibilità per i Comuni di ricorrere alla perequazione urbanistica come strumento incentrato su un'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari di immobili”.

l'alto”: la valutazione di compatibilità delle scelte operate dai Comuni con le previsioni degli strumenti di governo del territorio di scala maggiore. La strada intrapresa di sussidiarietà territoriale porterà progressivamente ad un accrescimento del ruolo di tali enti più vicini al cittadino-impresa. Al fine di favorire questo processo, come operatori riteniamo, tuttavia, che al contempo sia fondamentale che la Regione continui la sua azione di monitoraggio e sollecitazione dell'attività dei Comuni, affinché la nuova cultura urbanistica venga recepita e perché sulla resistenza della burocrazia prevalga la logica del fare”.

Si tratta comunque di un capovolgimento delle logiche fino ad oggi seguite. Sapranno i Comuni essere protagonisti in prima persona delle proprie scelte? Non c'è il rischio di incorrere in una empassa?

“Una riforma porta sempre con sé dei dubbi, delle per-

plexità ed incertezze riguardo al futuro. A questa logica non si sottrae nemmeno la nuova legge urbanistica regionale. La nuova legge urbanistica, per i suoi caratteri innovativi, comporterà sicuramente un notevole sforzo da parte di tutti - amministratori, operatori e cittadini - per adattarsi al nuovo modo di operare. Tutti i soggetti che partecipano all'attività di trasformazione del territorio nei prossimi mesi saranno chiamati a sperimentare sul campo l'efficacia dell'impianto pianificatorio. Nutro piuttosto qualche preoccupazione per le modifiche e le novità che sono state introdotte all'ultimo momento. Alcuni emendamenti approvati in extremis si inseriscono con difficoltà nel testo originario, generando difficoltà nella lettura e nell'interpretazione di alcune discipline. E' chiaro che sono il frutto di un acceso dibattito e di un'aspra contrapposizione tra le forze politiche. Auspichiamo che la

“Il testo comporterà sicuramente un notevole sforzo da parte di tutti per adattarsi al nuovo modo di operare... nutro qualche preoccupazione per le modifiche e le novità che sono state introdotte all'ultimo momento nella legge con alcuni emendamenti approvati in extremis”.

IL SISTEMA
LOMBARDO
SI CARATTERIZZA
PER UNA PIU'
RAZIONALE
ARTICOLAZIONE
DEGLI STRUMENTI
PIANIFICATORI

Regione sappia fornire presto indicazioni operative chiare e che, laddove si verificano incoerenze e contraddizioni, abbia il coraggio e la forza di rimettere mano alla neo nata legge per risolvere questioni aperte”.

Con la nuova legge urbanistica lombarda scompare il vecchio Prg e nasce una nuova strumentazione per la gestione del territorio. Cosa pensa di questo cambiamento?

“La Regione ha scelto di superare la dicotomia tra piano strutturale e operativo registrata in altre Regioni. Il sistema

pianificatorio lombardo, infatti, a differenza che altrove, mi pare si caratterizzi per una razionale articolazione degli strumenti pianificatori. Pur assicurando autonomia di gestione a ciascuno degli strumenti previsti - Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole-, li unifica nell'ambito di un solo processo di pianificazione. Ci aspettiamo che questo si traduca in una realizzazione rapida ed efficace delle previsioni di Piano”.

Perequazione, compensazione e premialità. Sono solo uno slogan o veri e propri stru-

menti capaci di innovare la gestione del territorio?

“Come Imprenditori nutriamo molte aspettative nei confronti di questi strumenti. L'istituto della perequazione costituisce una delle tematiche urbanistiche di maggior interesse ed attualità proprio in virtù delle sue innovative potenzialità applicative. La perequazione, infatti, dovrebbe consentire di ridurre il ricorso all'esproprio per l'acquisizione di aree ed immobili da destinare alla pubblica utilità ed evitare che l'apposizione di vincoli crei situazioni di disparità tra i

BONTEMPI DEMOLIZIONI SPECIALI S.r.l.

TAGLIO CEMENTO ARMATO

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE NON DISTRUTTIVA SU STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO CON INPIEGO DI MACCHINE OPERANTI CON LAME DIAMANTATE AD ALTA TECNOLOGIA

Tagli eseguiti in assenza di polvere e di vibrazioni



CAMPO DI SPECIALIZZAZIONE

- TAGLIO E PERFORAZIONE DI CEMENTO ARMATO CON UTENSILI DIAMANTATI
- DEMOLIZIONE CONTROLLATA DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI PARETI, TRAVI, PILASTRI E PLINTI IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI MURATURE PER GIUNTI, APERTURE E PASSAGGI
- TAGLIO DI PAVIMENTI INDUSTRIALI PER ASPORTAZIONE BLOCCHI, ALLOGGIAMENTO MACCHINARI, POSA TUBAZIONI ANTINCENDIO E SCARICO
- CAROTAGGIO CON FORETTI DIAMANTATI SU SOLETTE E PARETI IN CEMENTO ARMATO PER PASSAGGI TECNICI

TECNICHE OPERATIVE ED ATTREZZATURE UTILIZZATE

- SEGHE A PARETE A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE DA PAVIMENTO A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE A FILO DIAMANTATO
- CAROTATRICI ELETTRICHE ED IDRAULICHE
- DIVARICATORI AD ESPANSIONE IDRAULICA
- PINZE IDRAULICHE MANUALI



Via Mas Cior, 14/16 - 25080 Raffa di Puegnago (BS)
Tel. 0365 554 254 - 0365 554 255 - fax 0365 554 252
www.bontempidemolizioni.it

TECNOLIFTS ascensori

ASCENSORI - MONTACARICHI - HOME LIFTS

Sistema Qualità
Certificazione di conformità all. XIII
Direttiva Ascensori 95/16/CE



sempre all'altezza

25010 Montirone (Brescia)
via Artigianale, 2
Tel. 030 2677016 (4 linee r.a.)
Telefax 030 2677161
www.tecnolifts.it
e-mail: info@tecnolifts.it

Servizio emergenza 24h



proprietari. Con l'istituto della perequazione, inoltre, i Comuni potranno usufruire di una "cassetta degli attrezzi" capace di esaltare la loro capacità gestionale ed evitare le scelte discrezionali del caso per caso. Manca, tuttavia, un tassello: lo Stato deve introdurre un nuovo regime di fiscalità urbanistica che neutralizzi lo scambio dei diritti edificatori e delle aree, strumentale alla realizzazione del prodotto edilizio finale”.

L'attuale legge, invece, reintroduce lo standard quantitativo minimo. Si tratta di un passo indietro?

“Purtroppo sì. Sembra un controsenso la scelta di riadottare il parametro quantitativo di misurazione dello standard. Notoriamente, è stato proprio lo standard quantitativo a rappresentare il vincolo cui tutti attribuiamo il mancato sviluppo ed il malfunzionamento delle nostre città. Tutti sappiamo, infatti, che proprio per doversi attenere ad un'imposizione di legge che stabiliva il rispetto di un quantitativo fisso di aree a servizi è venuto meno fino ad oggi l'equilibrio tra esigenze e servizi erogati”.

“Ricordo che lo stesso disegno di legge sul governo del territorio in discussione in Parlamento supera la logica dello standard quantitativo a favore dell'effettività dell'erogazione dei servizi in termini qualitativi attraverso parametri rimessi alla potestà comunale.”.

C'è poi il recupero dei sottotetti a fini abitativi che ha subito pesanti attacchi.

“L'approvazione di un

“Sembra un controsenso la scelta di riadottare il parametro quantitativo di misurazione dello standard che, notoriamente, ha rappresentato il vincolo cui tutti attribuiamo il mancato sviluppo ed anche il malfunzionamento di cui soffrono le nostre città”.

emendamento e la cancellazione di un articolo della legge ha ingenerato non poche preoccupazioni e perplessità. Tuttavia possiamo affermare che si potrà continuare a recuperare i sottotetti in quanto nella sostanza non è stato modificato il concetto di "sottotetto esistente". “La soppressione di quello che sarebbe dovuto essere l'articolo 65 della nuova legge ha portato all'eliminazione di una particolare disciplina prevista per questo tipo di interventi edilizi volta ad introdurre, in particolare, valutazioni ambientali ed estetiche dei progetti di recupero dei sottotetti. L'articolo 65 avrebbe assicurato qualità e coerenza architettonica. Si è persa davvero una grande occasione per confermare una buona legge”.

Quali sono, secondo Lei, le prospettive per il futuro?

“Come Operatori ci auguriamo che questa legge, con qualche necessario aggiusta-

mento da attuare rapidamente, possa far sì che i Comuni sappiano porre al centro dell'attenzione l'evoluzione qualitativa e progettuale degli spazi urbani, valorizzando le politiche di recupero a fini abitativi di spazi già esistenti senza andare ad intaccare nuove porzioni di territorio. Questo è un aspetto rilevante in Lombardia: il territorio libero diminuisce progressivamente ed è difficile perseguire politiche di espansione. La speranza è che alla luce del nuovo quadro legislativo/procedurale, coniugato con un andamento positivo del mercato immobiliare, possano esserci reali possibilità di moltiplicare quei processi di riqualificazione urbana capaci di rinnovare le nostre città. L'alternativa è la loro emarginazione nel contesto della competizione globale”.

“La speranza è che alla luce del nuovo quadro legislativo e procedurale, coniugato con un andamento positivo del mercato immobiliare, possano esserci reali possibilità di moltiplicare quei processi di riqualificazione urbana capaci di rinnovare i centri urbani”.