

Carlo Maria Nizzola

Contributo in materia di riforma urbanistica

18 marzo 2018

Buongiorno a tutti, scrivo queste poche righe rispetto ad un'auspicata riforma della normativa urbanistica ed edilizia, partendo dall'ottica, anche meramente pratica, della Pubblica Amministrazione e di tutti comuni che la rappresentano.

Ho volutamente preferito esprimere semplici concetti pratici (non di necessaria semplice soluzione...) auspicando un possibile ulteriore livello di analisi.

1 - Il rapporto tra Pubblica Amministrazione ed Operatori

Penso che sia giunto il momento di ripensare nella sostanza, e non solo nella forma, il rapporto tra Pubblica Amministrazione e Privato.

In primo luogo rivedrei dal profondo il sistema autorizzativo degli interventi edilizi. Non vedo tanto la necessità di verificare nel dettaglio un progetto, quanto quella di poterne valutare e gestire gli impatti.

Da questo punto di vista trovo ancoristica ed inutile l'intera classificazione degli interventi edilizi (che discende da tempi precedenti alla L. 457/78). Meglio sarebbe un sistema che, in maniera semplice, individui gli interventi onerosi da quelli gratuiti; eliminando anche tutta la infinita casistica di procedimenti amministrativi attualmente in essere. Dal mio punto di vista il discrimine potrebbe essere quello del Carico Urbanistico indotto. E quindi dei costi generati sulla comunità locale, non solo nell'immediato ma anche nel successivo permanere della funzione insediata.

Analogamente rivedrei totalmente il meccanismo Autorizzativo, che vedrei, a questo punto, incentrato sulla deontologia professionale, in un'ottica di piena responsabilizzazione dei professionisti. I progetti di manufatti edilizi sono redatti da professionisti, ognuno dei quali iscritto ad un ordine. L'Ordine di appartenenza, pertanto, li validi circa la effettiva correttezza professionale.

Soprattutto per quanto concerne le competenze specialistiche, che certamente non sono presenti negli Enti locali (mi riferisco ad esempio alla verifica dei progetti strutturali, ora soggetta anche al visto di un geologo; od a quelli discendenti dalle normative in materia di contenimento dei consumi energetici).

Dovrebbe bastare il deposito del progetto per avviare i lavori. Alla stregua di tutti i progetti inerenti, ad esempio, la componente impiantistica.

Come noto, al momento, anche i procedimenti autocertificati prevedono un diretto coinvolgimento delle amministrazioni in caso di mancata verifica (con assurde chiamate di corresponsabilità).

All'Ente Pubblico dovrebbe essere richiesta invece l'effettiva vigilanza (anche in termini collaborativi) in fase esecutiva ed al termine dei lavori. La verifica in materia di abusi dovrebbe portare, al di là delle conseguenze penali, ad un blocco amministrativo delle attività dei soggetti coinvolti. Con aggravio, in caso di reiterazione.

2 - Gestione degli Impatti

Le amministrazioni pubbliche dovrebbero occuparsi di valutare attentamente gli impatti degli interventi; operando una preventiva valutazione in merito all'impatto specifico dell'intervento, dal punto di vista paesaggistico e di gestione delle esternalità prodotte dalle attività che si vogliono insediare: dirette, od indirette che siano. In tal senso lo stesso concetto di destinazione d'uso, ormai mi appare obsoleto rispetto ad intere categorie di attività spesso compresenti od esercitate in maniera immateriale. Meglio sarebbe, per l'appunto, concentrarsi sulle attività non ammesse circa gli effetti che si determinano.

Analogamente dovrebbero gestire le risorse necessarie a garantire l'accesso ai servizi di supporto alla comunità locale. Da questo punto di vista sarebbe necessaria una revisione stessa della logica sottesa al versamento dei Contributi di Costruzione. Considerando che la componente Oneri di Urbanizzazione è usualmente utilizzata dai Comuni fino al 75% per coprire la spesa di parte corrente (tramite norma derogatoria ogni anno reiterata).

In tal senso dovrebbe essere posta reale attenzione alla sostenibilità complessiva delle scelte di trasformazione territoriale in termini di effettiva fruizione dei servizi e delle infrastrutture. In tal senso rivedendo anche il concetto di standard, spostandolo effettivamente a quella di fruizione di servizi in luogo di valutazioni più prettamente quantitative.

In tutto ciò sarebbero utili studi standardizzati che aiutino le amministrazioni locali ad operare scelte consapevoli degli effetti che, a medio lungo termine, si verranno a generare sul territorio. Al fine di avere a disposizione matrici / costi benefici degli interventi anche in termini di domanda insorgente di servizi ed infrastrutture, oltre che di impatti ambientali determinati.

3 - Pianificazione strategica ed invarianze

Un nuovo sistema Autorizzativo deve essere accompagnato da una semplificazione ed unificazione delle regole. Quindi tutta la componente inerente termini e definizioni edilizie dovrebbe essere unificata, quantomeno a livello regionale.

Le comunità locali potrebbero e dovrebbero potersi occuparsi solo della componente di pianificazione strategica; anche in termini di interlocuzione con i superiori livelli di pianificazione (dove si prevedano effettivi tavoli di copianificazione).

In questa ottica sarebbe opportuno che tutta la componente di pianificazione territoriale che non discende da effettive e reali scelte della comunità locale, sia centralizzata. Mi riferisco ad esempio a tutta la componente idrogeologica; che laddove individui situazioni di non plausibile utilizzazione ai fini insediativi, dovrebbe essere assunta da livelli di pianificazione superiore trasformandosi in invarianze e vincoli da recepirsi sul territorio.

Personalmente ho poi sempre visto con favore un sistema basato sulla Perequazione e sulla effettiva libera circolazione dei Diritti Edificatori che ne consenta l'acquisto certo ed incontrovertibile, nella misura opportuna e necessaria ai singoli interventi. In un sistema in cui l'amministrazione opera essenzialmente con funzioni di regolazione e controllo.

Oltre a ridurre le occasioni di variante, questa modalità dovrebbe consentire di intervenire in luoghi non necessariamente legati a dove questi Diritti si siano originati; e che magari ora non sono più considerabili quali adatti ad insediamenti umani (ad esempio penso a tutti quei vecchi opifici posti lungo fiumi, o strade, ferrovie..... piuttosto che soggetti a pesanti inquinamenti).

Sarebbe anche occasione seria per eliminare tutte le sottonorme "derogatorie" con cui ci si deve costantemente confrontare.

Mi rendo conto della frettolosa esposizione di questi punti, su cui rifletto da anni, e rimango a disposizione se si vorranno approfondire questi temi.

Carlo Maria Nizzola