

LA VETTRINA



La rigenerazione urbana

*Rigenerazione urbana
e commercio nei comuni lombardi*

*Quale futuro
per gli edicolanti?*

*Il Gruppo Giovani
compie vent'anni*

*Corsi di marketing
digitale*

LA NUOVA LEGGE REGIONALE SULLA RIGENERAZIONE URBANA ED IL COMMERCIO NEI COMUNI LOMBARDI

Il possibile rilancio del commercio di vicinato presuppone un ampio sviluppo dei processi di rigenerazione urbana. Quest'ultima, a sua volta, richiede un'imprescindibile valorizzazione dei profili sociali ed economici degli investimenti immobiliari tra i quali rientra primariamente il settore commerciale. Città e commercio sono realtà in continua evoluzione distinte ma intrecciate, accomunate da destini simmetrici in un rapporto indissolubile. Il commercio tradizionale certo non può sussistere senza la città ma anche la città storica inaridisce e non può rigenerarsi senza un commercio vitale. Le difficoltà che si riscontrano nel realizzare un maggiore equilibrio tra piccole, medie e grandi strutture di vendita e le *vischiosità* che talvolta caratterizzano il governo del territorio urbano – a cominciare da quelle riscontrabili nei P.G.T. e in certe attività amministrative connesse a procedimenti autorizzativi – sono, per così dire, due facce della stessa medaglia, così come la progressiva desertificazione dei centri storici nella maggior parte dei Comuni lombardi purtroppo sta a dimostrare.

Sono ricorrenti i casi in cui gli interventi di riqualificazione, ad esempio in aree dismesse, coincidono con l'insediamento di nuovi centri commerciali, anche se non sempre essi realizzano un'effettiva rigenerazione urbana. Alcuni recenti ricorsi presentati al TAR segnalano che, sia tra gli operatori che tra i cittadini, è diffusa la consapevolezza che ormai non vi sia più bisogno di nuovi centri commerciali ma sia bensì urgente un rafforzamento del commercio di vicinato. Un rilancio di questo settore certamente passa anche attraverso interventi di rigenerazione urbana a patto che non siano però soltanto atti di mera speculazione immobiliare ma pongano al centro delle politiche co-

munali i cittadini, i piccoli imprenditori, il mondo delle professioni e dei servizi. E' infatti interesse generale valorizzare quelli che alzando la serranda del negozio ogni mattina e accendendo le loro vetrine ogni giorno, presidiando il territorio contro il degrado e l'omologazione di una certa offerta commerciale contribuiscono alla sicurezza di tutti, alla vivibilità dei centri urbani e offrono servizi di qualità infungibili, la cui importanza emerge quando purtroppo i negozi chiudono e cessano le attività. Un sistema distributivo che voglia restare efficiente in realtà non potrebbe autoregolarsi da solo ma – soprattutto oggi in un momento di grandi cambiamenti – richiede di essere governato e mantenuto in equilibrio mediante strumenti giuridici e amministrativi costantemente aggiornati e finalizzati al raggiungimento di precisi obiettivi di politica commerciale. Questo deve avvenire certo nell'interesse dei piccoli operatori commerciali ma ancor prima nell'interesse generale a mantenere in vita quegli insostituibili servizi che essi offrono a tutti. In tal senso è di fondamentale importanza il ruolo che il vigente ordinamento autonomista riconosce agli enti locali, soprattutto Regione e Comuni, che devono quindi elaborare indirizzi precisi assicurandone poi un'efficiente e semplificata gestione burocratica.

In tal senso Regione Lombardia ha approvato la legge n.18 del 2019, entrata in vigore il 14 dicembre, recante nuove misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli effetti degli interventi di rigenerazione urbana sul commercio saranno rilevanti e positivi, se non si tradurranno solo in nuovi centri commerciali. Tali



interventi sono indicati come azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo ma anche, afferma tale legge, per migliorare, oltre all'ambiente, le condizioni socio-economiche della popolazione nel perseguimento quindi non certo di una decrescita, mai felice, bensì di un continuo sviluppo ancorché sostenibile.

In mancanza di una coerente azione attuativa della pubblica amministrazione e delle principali parti socioeconomiche sarebbe comunque illusorio ritenere che tale legge sia di per sé sufficiente a raggiungere le finalità generali che essa stessa indica.

È importante ricordare, in primo luogo, che tale nuova legge regionale n.18/2019 potrà favorire risultati concreti solo se incontrerà un'adeguata e lungimirante applicazione da parte, soprattutto, delle amministrazioni comunali lombarde. Del resto, senza per questo nulla togliere alla rilevanza delle scelte operate a livello della fiscalità locale, è indubbia la strettissima connessione tra le scelte urbanistiche adottate dai Comuni nei propri piani di governo del territorio ed il conseguente assetto del sistema commerciale.

Purtroppo la normativa della L.R. 18/2019 sulla rigenerazione si innesta su una legislazione urbanistica regionale che necessita una profonda revisione. Sono infatti numerosi e riconosciuti i motivi che rendono ormai improcrastinabile una nuova legge urbanistica regionale stante il fatto che lo schema di programmazione prefigurato dalla ormai superata L.R. n.12/2005 - rimaneggiata, per l'ennesima volta, anche dalla stessa L.R. 18/2019 - mostra evidenti limiti, soprattutto con riguardo proprio agli "aspetti dimensionali" di alcuni documenti facenti parte dei P.G.T..

La semplificazione necessaria infatti non è solo quella burocratica amministrativa ma, ancor prima, quella legislativa che ne disciplina le procedure con norme che sembrano scritte apposta per complicare l'azione degli operatori che le devono applicare.

La recentissima legge regionale sulla rigenerazione urbana prevede, tra le altre importanti novità, che ogni Comune, nel proprio P.G.T. individui, all'interno del perimetro dei distretti del commercio, gli ambiti nei quali il Comune definisce "prezialità" finalizzate prima di tutto all'insediamento di "attività commerciali di vicinato", al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano. Certo, questo inedito obbligo, aleatorio nella sua applicazione, per i Comuni di definire tali non meglio precisate premialità per il commercio di vicinato ora dunque esiste, resta però ancora tutto da capire in che modo le diverse amministrazioni comunali lo tradurranno in misure concrete nei propri strumenti urbanistici, discrezionalmente estendendolo magari anche oltre i perimetri dei distretti commerciali, soprattutto dove essi non siano ancora stati costituiti. La definizione di tali premialità - nonché di ulteriori forme di compensazione per il commercio a seguito degli interventi di rigenerazione urbana e di riordino della mobilità, anche ferroviaria - dovrebbe per altro formarsi attraverso un confronto istituzionale, nella procedura di formazione del P.G.T., tra Comune e associazioni di categoria, quali parti socioeconomiche chiamate ad esprimere il proprio parere preventivo sulla bozza di piano.

Per il commercio nei centri urbani il tema dei parcheggi e delle soste, come è ben noto, richiede sempre grande attenzione. Sarà quindi da monitorare, attraverso procedure partecipate di rigenerazione urbana, come verrà applicata da parte dei Comuni un'altra nuova norma contenuta nella L.R. 18/2019 la quale stabilisce che - proprio in materia di programmazione urbanistica riferita al settore commerciale - in caso di insediamento di medie strutture di vendita nei centri abitati dei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, mediante il recupero di edificato esistente, previo accertamento di idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita da apposita convenzione con il Comune, "anche in deroga alle dotazioni minime di cui al P.G.T." e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza. Un'utenza che per altro già oggi fatica a trovare parcheggi nei centri urbani e che eventuali deroghe alle dotazioni minime - concesse oltretutto per favorire l'insediamento delle medie strutture - finirebbe sicuramente per penalizzare ulteriormente il commercio di vicinato, i pubblici esercizi e più in generale l'accessibilità dei centri urbani.

Avv. Antonio CHERICHETTI
Amministrativista