



Eventi

Antonio Chierichetti

Avvocato Amministrativista

www.studiolegalechierichetti.eu

Il Comune e la rigenerazione urbana

La *rigenerazione urbana* è indubbiamente il tema centrale nelle odierne attività amministrative per il governo del territorio, sia a livello nazionale che locale, inclusi i principali comuni della nostra provincia, come Busto Arsizio.

Di rigenerazione urbana si parla frequentemente in vari contesti ma gli interventi reali bisogna riconoscere che non sono altrettanto diffusi. Per andare oltre l'astrattezza delle dichiarazioni di intenti o delle progettualità riguardanti questo ambito fondamentale per la trasformazione delle nostre città, va considerato che, per realizzare davvero rilevanti interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità, il ruolo delle amministrazioni comunali è determinante. Quindi è prioritario assicurare un'efficace coordinamento tra le funzioni di indirizzo pianificatorio degli amministratori locali e quelle di gestione delle pratiche abilitative e di controllo delle burocrazie dirigenziali.

Non a caso la più importante legge di Regione Lombardia in materia urbanistica di questi ultimi tre anni, la L.R. n.18/2019, è stata proprio quella dedicata all'incentivazione della rigenerazione urbana e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Del resto non è possibile ottenere una riduzione del consumo di suolo – altro fondamentale obiettivo nel go-



Una visione aerea di Busto Arsizio che si ripropone ad intercettare i fondi del PNRR per rilanciare urbanisticamente la città.

verno del territorio - se non favorendo e incentivando, mediante la semplificazione di una normativa obiettivamente complicata, tutti gli interventi di riuso delle aree già edificate, mediante appunto attività di rigenerazione urbana, in particolare nelle aree ancora occupate da insediamenti dismessi.

Tali interventi sono necessari e urgenti per migliorare la qualità delle città non solo in termini ambientali ma anche sociali ed economici, contrastando i fenomeni di degrado di vario genere e di conseguente desertificazione commerciale.

La predetta legge lombarda del 2019 definisce infatti l'insieme degli interventi di rigenerazione urbana sia quelli urbanistico-edilizi sia quelli costituiti da iniziative sociali. Essi possono includere *la sostituzione, il riuso, la riqua-*

lificazione dell'ambiente già costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o dismesse, nonché la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.

Anche nel settore immobiliare il mercato da solo non riesce a garantire obiettivi di interesse generale e la mano pubblica nella riqualificazione delle città è indispensabile sia in termini di regolazione e pianificazione sia finanziari.

Ad aprire reali potenzialità agli interventi è arrivato in questi mesi, grazie all'azione del governo e dell'Unione Europea, il PNRR (Piano nazionale

di ripresa e resilienza) con la possibilità, per i Comuni italiani, di concorrere attraverso recenti bandi ministeriali e regionali per accedere a finanziamenti e contributi pubblici di particolare rilevanza. Queste straordinarie possibilità di finanziamento pubblico non potranno però essere concretizzate in carenza di efficaci e tempestive azioni degli organi amministrativi e dirigenziali dei Comuni interessati, a cominciare dalla partecipazione con progetti di qualità ai bandi stessi e, soprattutto, alla loro successiva attuazione.

STATO E REGIONI

Anche la suddetta legislazione regionale lombarda si colloca per altro in un quadro normativo statale che, a questo proposito, risulta assolutamente carente rispetto alle attuali esigenze.

Il Parlamento è da anni che discute varie proposte per arrivare finalmente ad una legge statale ma a tutt'oggi non è ancora riuscito nell'intento. Per i legislatori regionali più diligenti, incluso quello lombardo, non è dunque certo agevole avventurarsi nella terra incognita di città chiamate ad una serie di profonde trasformazioni senza avere l'orientamento che dovrebbe invece fornire la cornice normativa di una legge statale che, su questo tema, tarda ad arrivare.

Non è quindi sorprendente se, nel contesto di un così

carente quadro legislativo statale, che appunto non offre alle regioni adeguati riferimenti normativi, la corte costituzionale, con l'importante sentenza n. 202 del 6 ottobre 2021 – pronunciata nel giudizio di legittimità costituzionale della normativa lombarda in questa materia promosso nel 2021 dal TAR Lombardia per decidere un ricorso contro il piano di governo del territorio del Comune di Milano recante previsioni ritenute inconciliabili con la normativa regionale – abbia dichiarato l'illegittimità costituzionale di una norma essenziale della suddetta L.R. n. 18 del 2019 (nel testo vigente prima della successiva L.R. n. 11 del 24 giugno 2021) e cioè quella recante le disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso caratterizzato da particolari criticità.

Ora, la perdurante carenza di una legge statale recante i principi fondamentali in tema di rigenerazione urbana, ha indubbiamente reso più vulnerabili le opzioni della legislazione regionale in questa materia, tanto è vero che la corte costituzionale ha censurato la suddetta normativa regionale proprio perché ritenuta in violazione della competenza esclusiva statale (esercitabile appunto solo dal legislatore statale) sulle funzioni fondamentali dei Comuni, quale è la funzione di pianificazione urbanistica.

Oltre alla farraginosità del

quadro normativo, a causa delle carenze legislative perduranti a livello statale, la citata sentenza del giudice costituzionale ha comunque riconfermato il ruolo centrale che deve essere assicurato ai Comuni.

La corte costituzionale, nel difendere la funzione comunale in questo campo, ha infatti censurato la suddetta normativa regionale perché *“non fa residuare in capo ai Comuni alcun reale spazio di decisione, con l'effetto di farli illegittimamente scendere a meri esecutori di una scelta pianificatoria regionale, per questo lesiva dell'autonomia comunale presidiata dall'art.117 della costituzione, oltre che del principio di sussidiarietà”*.

Più in generale, sempre secondo la corte costituzionale: *“l'imposizione ai Comuni, per di più al di fuori di qualsiasi procedura di raccordo collaborativo, di una disciplina quale quella in esame finisce per alterare i termini essenziali di esercizio della funzione pianificatoria, anche perché obbliga i Comuni a far dipendere le loro scelte fondamentali sulle forme di uso e sviluppo del territorio da una decisione legislativa destinata a incidere in modo assai significativo sull'aumento dell'edificato e sulla conseguente pressione insediativa. Ciò contrasta con l'assunto per cui “il potere di pianificazione urbanistica non è funzionale solo all'interesse all'ordinato sviluppo edilizio*

del territorio ma è rivolto anche alla realizzazione contenuta di una pluralità di differenti interessi pubblici, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti”

Ora, per concludere questi brevi appunti, è opportuno rilevare che qualsiasi legge, statale o regionale, non potrà comunque sostituire il buon governo all'interno della pubblica amministrazione locale.

Sono infatti soprattutto i Comuni, gli enti pubblici in cui si devono definire le scelte di pianificazione e concordare le condizioni per il coinvolgimento degli investitori immobiliari e delle parti socioeconomiche, a cominciare dalle principali associazioni di categoria, attraverso progettazioni che siano davvero di elevata qualità urbanistica e ambientale. Non di rado, ancora oggi, alcune amministrazioni comunali, con i loro piani urbanistici, hanno invece interpretato il proprio ruolo ritenendo di realizzare

interventi di rigenerazione urbana inadeguati, ad esempio semplicemente sostituendo i vecchi fabbricati industriali dismessi con l'insediamento dei soliti centri commerciali. Andando in tal modo a determinare, tra l'altro, gravi effetti negativi sugli equilibri delle infrastrutture stradali e del sistema commerciale, aggravando la crisi della rete dei negozi di vicinato (rivelatasi preziosa anche durante la pandemia) e la conseguente desertificazione dei centri urbani, con buona pace della loro effettiva rigenerazione.

ANNO XLI - n° 2 APR 2022

Publicazione registrata al n° 1/82 del 21/01/1982 presso il Tribunale di Busto Arsizio

STAMPA

QPrint Srl
Via Riva 6 - 21013 Gallarate (VA)
T: 0331/790.380 - 0331/795633
www.qprint.it



ASSOCIATO USPI
Unione Stampa Periodica Italiana

ABBONAMENTI

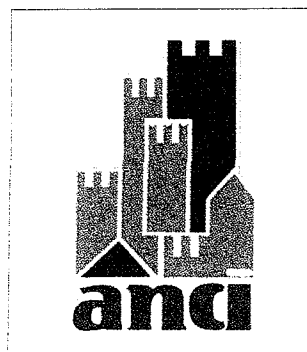
Annuale - € 25,00
Sostenitore - € 50,00
Benemerito - € 100,00
IBAN: IT77 050 3422 8000 0000 0011 825
Banco BPM di Busto Arsizio

EDITORE



Via Volta 11bis - Villa Tovaglieri - 21052 Busto Arsizio
T: 340/5960377

E-mail: info@enricodellacqua.org
bustodomani81@gmail.com
www.enricodellacqua.org



I Comuni italiani - 7.134 - sono rappresentati dall'ANCI.