



Abbonati su
www.ilsole24ore.com/BCEdiliz

o usa il codice QR!

Dopo la nuova legge in vigore dal 31 maggio: incertezza sui progetti, discrezionalità ai comuni e rischio di deprezzamento delle aree

Consumo di suolo, caos in Lombardia

Arcidiacono (Inu): sbloccati 50mila ettari urbanizzabili previsti nei Pgt degli locali

DI MASSIMO FRONTERA

La Lombardia è stata la prima regione a varare - nel 2014 - una legge per limitare il consumo di suolo. Ma è solo tra gli ultimi giorni di maggio e i primi giorni di giugno che la legge ha iniziato a produrre i primi effetti concreti. E sono effetti paradossali, per una legge che vuole tagliare del 25% le previsioni di consumo di suolo. Infatti "il combinato disposto" tra la nuova fase transitoria (fissata con una legge in vigore dal 31 maggio) e una scadenza fissata dalla precedente legge del 2014, ha prodotto una corsa per anticipare la presentazione - entro il 2 giugno - delle proposte di piano attuativo: spesso al solo scopo di conservare i diritti acquisiti e non rischiare il deprezzamento di terreni messi in "magazzino" a valori di aree edificabili. Non solo. I Comuni, secondo l'interpretazione dell'Inu - non condivisa dalla Regione Lombardia - potrebbero, se vogliono, conservare tutte le previsioni contenute nei documenti di piano dei loro Pgt. ■

LE NOVITÀ

Le conseguenze del combinato disposto delle leggi Lombardia n.31/2014 e n.16/2017

COSA CAMBIA PER GLI OPERATORI

Piani attuativi presentati prima del 2 giugno 2017

- Il Comune ha l'obbligo di avviare l'istruttoria. La convenzione attuativa deve essere sottoscritta entro 18 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano attuativo

Piani attuativi presentati dopo il 2 giugno 2017

- Il Comune ha la massima discrezionalità sull'avvio o meno dell'istruttoria e l'approvazione

COSA CAMBIA PER I COMUNI

Prima del 31 maggio 2017

- I documenti di piano dei Pgt comunali erano prorogati d'ufficio fino al completo recepimento delle indicazioni regionali sul consumo del suolo
- Il bilancio ecologico del suolo entra in vigore al termine dell'adeguamento nei Pgt comunali delle indicazioni fissate dalla Regione

Dopo il 31 maggio 2017

- I documenti di piano dei Pgt comunali possono essere prorogati solo con delibera di consiglio, altrimenti vanno a scadenza
- La Regione deve approvare il Ptr con i limiti al consumo di suolo entro il 31 dicembre 2017
- Le province e la città metropolitana di Milano hanno due anni per adeguarsi al Ptr
- I Comuni adeguano il Pgt alla prima scadenza del documento di piano
- Il bilancio ecologico del suolo si applica già nella fase transitoria. I Comuni, anche prima di adeguare il Pgt, possono approvare varianti al del documento di piano e piani attuativi in variante al Ddp, sia in riduzione delle previsioni di piano sia in aumento, entro i limiti fissati per il bilancio ecologico



SERVIZI ALLE PAGINE 2-3

SUL WEB
www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

Appalti. Il mercato torna a crescere: valori +2,3%



Con il boom di maggio (+526% per i valori) il mercato degli appalti torna a correre. Nei primi cinque mesi rilevati dal Cresme 7.249 bandi (+5,2%) per 7 miliardi. ■

Suole. Cantieri al via con le risorse del Dpcm



Sono circa 4mila i cantieri pronti a partire con il miliardo circa di fondi stanziato dal Dpcm Gentiloni nel primo triennio di spesa 2017-2019. ■

Aeroporti. In quattro anni 1,5 miliardi di investimenti



Nei 40 aeroporti italiani di media dimensione sono previsti investimenti per 1,5 miliardi di euro in quattro anni. Emerge dal rapporto Enac. ■

LAVORI PUBBLICI

Accordo quadro, Mit contro Anas: «Valido solo per le manutenzioni»

Non piace alle Infrastrutture l'eccesso di ricorso agli accordi quadro per l'assegnazione dei lavori pubblici. Ai piani alti del ministero di Porta Pia pensano che l'idea di scegliere questa formula debba essere delimitata entro i confini delle opere di manutenzione o degli interventi seriali, ad alta ripetitività. L'interpretazione delle norme del nuovo codice appalti, che pure hanno allargato il campo d'azione dell'accordo quadro, è alla base di un duro botta e risposta tra la Direzione generale strade e autostrade del ministero e l'Anas. Alla base dello scontro c'è il bando da 135 milioni in tre lotti per la messa in sicurezza della statale 131 in Sardegna.

GRANDI EVENTI

Cortina, piano da 242 milioni da realizzare in due anni e mezzo

Il Programma speciale per il potenziamento della viabilità statale legata agli eventi sciistici previsti a Cortina nel 2020 e 2021 (finale di Coppa del Mondo e mondiali di sci) vale in tutto 242 milioni di euro, e gli interventi dovranno essere completati entro il dicembre 2019. Gli interventi riguarderanno il potenziamento della Ss 51 e della Ss 52, ma in particolare la Ss 51bis, l'accesso alla vallata di Cortina, sulla quale saranno realizzate quattro varianti agli abitati di Tai di Cadore, Valle di Cadore, San Vito di Cadore e Zuell, di importo rispettivamente di 32, 32, 28 e 30 milioni. Il piano è stato presentato nei giorni scorsi, e sarà approvato dal commissario presidente dell'Anas Gianni Armani. ■

Il Sole 24 ORE BUSINESS CLASS
CASA, EDILIZIA E TERRITORIO

In offerta
a soli € 199,00 + IVA
anziché € 349,00 + IVA

-42%

www.ilsole24ore.com/BCEdiliz

Il 2 giugno è scaduto il termine per far approvare i piani attuativi con le vecchie regole

«TSUNAMI» PIANI ATTUATIVI

Scenari possibili

Legge consumo di suolo, in Lombardia corsa per presentare i progetti

Preoccupata l'Ance: per conservare i diritti acquisiti sono state consegnate anche molte proposte immature, ingolfando gli uffici degli enti. La Regione: il 3 luglio le risposte a tutti i dubbi

DI MASSIMO FRONTERA

Imprenditori disorientati e con il timore di perdere diritti acquisiti, enti locali sommersi di istanze di piani attuativi da istruire in tempi contingentati, immobilisti preoccupati di bruschi deprezzamenti dei terreni messi a bilancio con valori di aree edificabili.

È questa la situazione in Lombardia dopo che sono appena scaduti due termini importanti legate alla disciplina regionale sul consumo del suolo varata dalla Regione nel 2014 (con la legge n.31) ma i cui primi effetti si sono materializzati in questi giorni. Infatti, il 31 maggio scorso è entrata in vigore una legge (n.16/2017) che ha rimodellato profondamente il regime transitorio fissato in precedenza, con conseguenze importanti. Una di queste ha prodotto un autentico paradosso, per una legge che mira di ridurre il consumo di suolo: nell'interpretazione del vice presidente dell'Inu **Andrea Arcidiacono** (si veda intervista nella pagina a fianco), la norma appena entrata in vigore consentirebbe infatti agli enti locali di fare salve proprio quelle previsioni di consumo di suolo che il legislatore voleva ridurre.

Un pasticcio niente male per la prima legge regionale approvata in Italia sul consumo di suolo. Legge che proprio lo scorso 23 maggio ha visto la prima attuazione importante: l'adozione del nuovo Piano territoriale regionale (Ptr) che taglia del 25% il consumo di suolo. Una volta che il Ptr sarà definitivamente approvato il taglio sarà declinato sul territorio dei 1.530 comuni lombardi. E c'è un altro paradosso: la legge nata per ridurre il consumo di suolo ha scatenato una corsa - nel periodo transitorio - ad anticipare la presentazione di progetti di sviluppo che in molti casi i proprietari non avevano alcuna intenzione di presentare.

LA SCADENZA DEL 2 GIUGNO

La legge Lombardia n.16/2017 (in vigore dal 31 maggio) nel dettare una nuova fase transitoria, lascia invariata una precedente scadenza contenuta nella legge 2014, che prevedeva 30 mesi entro cui i comuni dovevano continuare ad applicare il normale iter per l'istruttoria dei piani attuativi presentati dai privati (in variante o in conformità ai documenti di piano dei Pgt comunali). I 30 mesi sono scaduti il 2 giugno.

«Da una prima verifica con i nostri associati, un buon numero di istanze sono state presentate entro il termine del 2 giugno - riferisce **Marco Dettori**, presidente di Assimpredil Ance - Nei comuni della provincia di Milano, e in quelle di Monza-Brianza e Lodi, gran parte gli enti hanno Pgt recenti che hanno individuato dei diritti potenziali rispetto alla pianificazione attuativa, che poi la legge 31/2014 ha sostanzialmente cassato. Questi Comuni si sono trovati con una quantità di istanze di pianificazione arrivate un po' d'appertutto (entro il 2 giugno, ndr), perché se lei è titolare di un diritto acquisto o acquisibile che una norma potrebbe cancellare, tutti promuovono istanze di pianificazione». Con una conseguenza paradossale: «In un momento come questo, peraltro di forte crisi, non solo il privato è spinto a presentare proposte che magari avrebbe fatto in un altro momento, ma anche la Pa si trova un carico di lavoro non indifferente». I tempi sono contingentati: le relative convenzioni attuative devono essere sottoscritte entro 18 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano at-

tuttivo. Chi non ha presentato la proposta entro il 2 giugno è esposto alla totale discrezionalità dei Comuni. «Lasciare la piena discrezionalità ai Comuni - sottolinea **Dettori** - comporta un certo rischio di vedere situazioni in cui ci sono cittadini di serie A e cittadini di serie B nell'esercizio della discrezionalità: il provvedimento non convince molto».

La più ampia rappresentanza lombarda dei costruttori edili aspetta chiarimenti. «Apprezziamo l'intervento della Regione su una norma che altrimenti avrebbe precluso agli operatori la possibilità di presentare nuovi piani attuativi», premette il presidente di **Ance Lombardia Luigi Colombo**, che però aggiunge: «Auspichiamo che si arrivi il prima possibile a una chiara interpretazione della norma che consenta una programmazione, anche in termini industriali, delle operazioni di trasformazione, dal momento che sussistono alcuni passaggi che sembrano lasciare ai Comuni la massima discrezionalità nell'istruire o meno anche i piani attuativi conformi al Documento di piano».

NUOVA FASE TRANSITORIA

Un altro effetto importante della nuova fase transitoria è la restituzione ai comuni della loro potestà pianificatoria che era stata congelata dal 2014 (in attesa appunto dell'attuazione delle indicazioni sul consumo di suolo che avrebbe dato il Ptr). Siccome i tempi del meccanismo "a cascata" di adeguamento dei Pgt non sono stati rispettati, la nuova legge in vigore dal 31 maggio ha dettato nuove scadenze (Ptr entro il 31 dicembre 2017, province e città metropolitana si adeguano entro i successivi due anni, i comuni si adeguano alla prima scadenza del documento di piano). Inoltre, la legge 16/2017 ha fatto cessare la proroga "automatica" dei documenti di piano dei Comuni (decisa nel 2014).

Gli enti locali ora "possono" prorogare i documenti di piano, con delibera di consiglio, per evitarne la scadenza naturale. In altre parole, ai Comuni viene restituita la piena potestà pianificatoria e la possibilità di approvare piani attuativi, con l'unico vincolo di rispettare il meccanismo di salvaguardia costituito dalla differenza zero nel calcolo del bilancio ecologico (introdotto dalla legge 31/2014). Questo significa che - relativamente all'impatto sul consumo di suolo - per essere approvati, i piani devono rispettare il seguente principio: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dal Pgt e la «superficie urbanizzata e urbanizzabile» che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola, deve essere pari a zero.

Dal 31 maggio i Comuni possono deliberare, nel senso di attuare riduzioni di consumo di suolo (cosa che, paradossalmente, la legge del 2014 non consentiva). Ma i Comuni - e questo è un punto controverso - possono anche deliberare in modo espansivo, grazie alla possibilità di considerare nel calcolo le aree "urbanizzabili" (cioè le aree libere), equiparandole alle aree urbanizzate (cioè il cui suolo è effettivamente consumato).

Gli uffici tecnici della Regione, fanno sapere che al momento non è prevista una circolare esplicativa, ma che è in programma una iniziativa pubblica per il 3 luglio per dare risposte alle richieste di chiarimento arrivate da operatori ed enti locali. ■

CHI HA PRESENTATO PROPOSTE DI PIANO ENTRO IL 2 GIUGNO

Sulle proposte di piano attuativo (sia conformi sia in variante) presentate da privati entro il 2 giugno (termine di 30 mesi fissato dalla legge regionale 31/2014) il Comune deve procedere all'istruttoria. La convenzione attuativa deve essere sottoscritta entro 18 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano attuativo.

Tuttavia, la nuova legge n.16/2017, eliminando la "proroga d'ufficio" sulla vigenza dei Pgt, ha creato le condizioni per il verificarsi di varie possibilità

Il documento di piano va in scadenza prima del recepimento delle indicazioni regionali (con il Ptr) da parte di Provincia e città metropolitana

Il Comune proroga (di un anno) la vigenza del documento di piano. In questo caso il piano attuativo presentato dal promotore privato va approvato prima della scadenza del documento di piano prorogato

Il Comune non proroga la vigenza del documento di piano. In questo caso il documento di piano scade e il Comune non può più approvare il piano attuativo presentato

CHI PRESENTA LE PROPOSTE DI PIANO DOPO IL 2 GIUGNO

In questo caso, il Comune ha la piena discrezionalità sull'avviare o meno l'istruttoria



■ Luigi Colombo



■ Marco Dettori

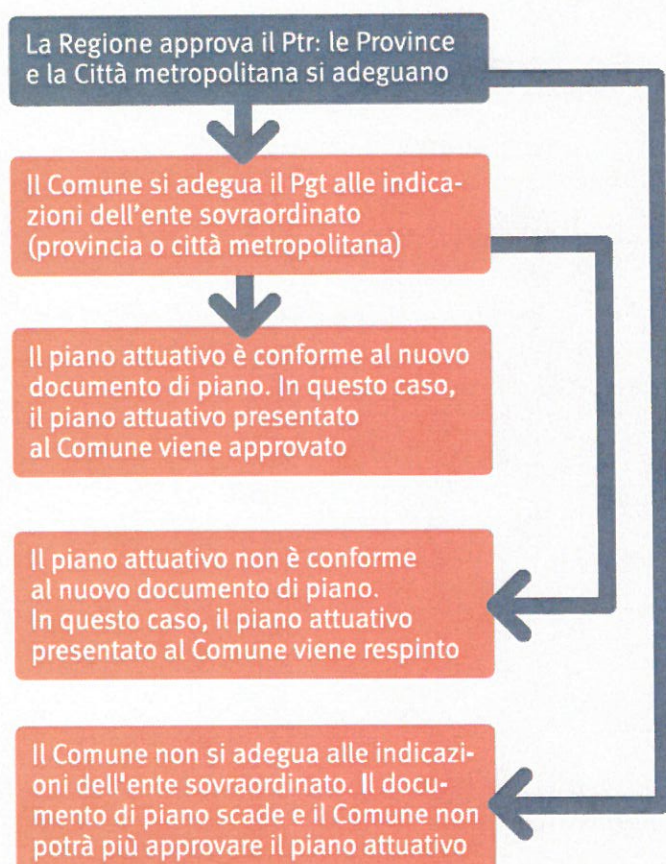


PROGETTI A MILANO/1. IL MAXI-INTERVENTO INVITATO PRESENTATO ENTRO IL TERMINE DEL 2 GIUGNO PER RICONVERTIRE UN'AREA EX-MILITARE

Leggi l'articolo integrale sul sito

www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

per chi ha presentato progetti di sviluppo e per chi non lo ha fatto



Intervista ad Andrea Arcidiacono (Istituto nazionale di urbanistica)

«Sul freno all'urbanizzazione la scelta è tornata ai Comuni»

Andrea Arcidiacono è urbanista, insegna al Politecnico di Milano ed è vicepresidente dell'Inu. Ha seguito dall'inizio la legge Lombardia sul consumo di suolo, anche dal punto di osservazione del Crcs, il Centro di ricerca sui consumi di suolo (promosso da Inu, Legambiente e Polimi).

Professore, la recente legge Lombardia n.16/2017 riduce o no il consumo di suolo?

Le modifiche di questa norma si innestano sulla legge n.31/2014 che io sempre un po' contestato perché ha elementi di debolezza. Il primo è stato messo in evidenza dalla recente norma n.16/2017 sulla fase transitoria. In questi quasi tre anni di vita la legge non è entrata in vigore, perché la prima fase della definizione del Pgt si è conclusa solo pochi giorni fa. E perché solo il 2 giugno scorso sono scaduti i 30 mesi di transitorietà, oltre il quale occorre un intervento normativo per chiarire cosa si poteva fare.

La legge 16/2017 è servita a questo?

Sì. La legge ridefinisce il periodo transitorio, ma inserisce una novità importante.

Quale?

Mentre fino al 2 giugno i comuni non potevano fare riduzioni sulle previsioni di piano, ora questo viene consentito.

E allora?

Nei Pgt dei comuni lombardi, tutti approvati tra il 2008 e il 2015, ci sono previsioni di sviluppo per 50mila ettari urbanizzabili, cioè suoli liberi da consumare. Cosa che noi, come Crcs abbiamo segnalato tante volte. Nel decennio 1999-2008 il consumo di suolo è stato di circa 43mila ettari. Noi avevamo criticato la prima norma transitoria perché tutelava grandi quantità di previsioni di consumo di suolo.

Ora i comuni possono decidere di tagliare le previsioni - se si ritiene che non abbiano più senso - senza incorrere in contenziosi da parte dei privati. Ma c'è un'altra novità importante.

Quale?

La norma dice che i comuni possono fare varianti che garantiscano il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. Il bilancio ecologico, introdotto dalla legge n.31/2014, era un meccanismo successivo all'entrata a regime: prima si applica la riduzione del consumo di suolo; poi, con il bilancio ecologico, si evita di tornare indietro.

Cosa è cambiato?

La nuova legge n.16/2017 trasferisce il bilancio ecologico nel cuore della fase transitoria. Il meccanismo si basa su una definizione che include il suolo urbanizzato, cioè consumato, ma anche quello "urbanizzabile", cioè i suoli liberi non ancora urbanizzati ma che il documento di piano prevede possano essere urbanizzati. I 50mila ettari che dicevo prima sono appunto suoli urbanizzabili.

Questo equivale a dire che le previsioni contenute nei Pgt - appunto i 50mila ettari - diventano l'"urbanizzabile" del bilancio ecologico; come dire che sono già dati per consumati. Di fatto, restituendo la piena libertà d'azione ai Comuni, vengono anche fatte salve tutte le previsioni di piano contenute nei Pgt.

Lei sta dicendo che in questo modo il Comune, se vuole, può vanificare qualsiasi taglio di consumo di suolo imposto dal Pgt regionale?

Secondo me, sì. Anche se forse gli avvocati, su questo, potranno trovare una lettura diversa. ■ **M.Fr.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Andrea Arcidiacono

Intervista a Guido Inzaghi (Partner dello studio Dla Piper)

«Molte istanze solo per salvare il diritto e i valori delle aree»

Per attrezzarsi alle novità introdotte in Lombardia dalle norme regionali sul consumo di suolo, si sono mobilitati anche gli studi specializzati nel diritto urbanistico e immobiliare.

«Ai tutti i miei clienti ho consigliato di presentare entro il 2 giugno i piani attuativi», dice Guido Inzaghi, avvocato esperto di urbanistica e partner dello studio legale Dla Piper, che non ha dubbi sulla strategia da suggerire a immobilieri e imprese di costruzione.

Avvocato, perché lei dà questo suggerimento?

Nella prima legge lombarda n.31/2014 c'era una norma transitoria che diceva: fino al completo recepimento del Pgt regionale, tutti i progetti di nuova costruzione negli ambiti di trasformazione, le lottizzazioni previste dagli strumenti urbanistici comunali, possono essere presentate, e comunque non oltre il 2 giugno 2017. Quindi, chi aveva un'area edificabile ma magari non aveva voglia di mandare il progetto in comune - perché non aveva tempo o non era il momento di mercato, oppure ancora non aveva i mezzi - per evitare di vedersi congelare l'edificabilità si è predisposto a presentare il progetto di pianificazione attuativa. Senonché - due giorni prima della scadenza del termine - è stata pubblicata una legge regionale n.16/2017, che in sostanza ha reso quel termine ancora più problematico. Perché nella nuova legge si dice, in sostanza, che le proposte presentate dopo il 2 giugno "possono" essere prese in considerazione dai Comuni, dando una grande discrezionalità agli enti locali e, di conseguenza, una grande incertezza ai proprietari. A mio avviso, chi ha presentato i progetti ha fatto bene, anche se

non ha alcuna intenzione di svilupparli.

Il termine del 2 giugno potrebbe avere ricadute sui valori immobiliari delle aree sulle quali sono previsti progetti di sviluppo?

È evidente. Se ci sono due proprietari di un'area edificabile, chi ha presentato il piano attuativo entro il 2 giugno conserva il valore, chi non lo ha fatto, secondo me, ha motivo di essere preoccupato, perché non è più sicuro che il comune approverà il suo piano. Il pensiero che ha guidato tanti proprietari è: intanto, salvo il diritto e tutelo il capitale, poi si vedrà. Da qui la corsa a presentare piani attuativi, magari non maturi, pur di mettere "il piede nella porta".

Un paradosso.

Direi di sì: una legge che vuole evitare il consumo del suolo ha spinto a presentare tanti progetti di cui forse non c'era bisogno.

L'altra leva per frenare il consumo di suolo è incentivare la trasformazione sul costruito. Le norme in vigore e gli incentivi fiscali alla demolizione e ricostruzione secondo lei funzionano in questo senso?

Questi incentivi esistono e hanno aiutato, anche se, a mio parere, in modo ancora non sufficiente. In Lombardia esiste un forte abbattimento degli oneri di costruzione, ma manca ancora uno stimolo importante.

Quale?

Bisogna consentire la densificazione, autorizzando cioè a costruire di più sulle aree già costruite, modificando con più libertà la destinazione d'uso. La possibilità ci sarebbe, ma spetta ai Comuni attuarla aumentando gli indici di edificabilità. ■ **M.Fr.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PROGETTI A MILANO/2. IL GIOCO DELL'OCA SUGLI EX-SCALI FERROVIARI: NUOVA CORSA PER ARRIVARE ALLA FIRMA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Leggi l'articolo integrale sul sito

www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com