

Leggi regionali. Nuove regole in Lombardia

Aree dismesse, sì al cambio ma solo se c'è «pubblica utilità»

Giovanni Tucci

■ Approvata il 24 gennaio dal Consiglio regionale la legge «Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia» (si veda il Sole-24 Ore del 29 gennaio). Due sono le disposizioni che hanno diretta attinenza con l'edilizia. Quella che ha scatenato più dibattito è contenuta nell'articolo 7 e riguarda il recupero delle aree dismesse, collegato al loro eventuale esproprio.

Dismesse vengono definite quelle aree con una superficie coperta superiore a 2.000 metri quadrati, per le quali la cessazione di attività si sia prolungata ininterrottamente per oltre quattro anni e riguardi almeno la metà delle superfici. Il loro recupero è dichiarato attività di pubblica utilità e interesse generale, con le conseguenze del caso, in circostanze precise: se cioè «compor-

tino pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il degrado ambientale e urbanistico». Valutate queste condizioni, il Comune competente invia una proposta di riutilizzo dell'area, anche prevedendo un incremento delle volumetrie ammesse fino al 15% (articolo 11, legge n. 12/2005). Invita poi la proprietà a presentare una proposta di riutilizzo, dando tempo da 6 a 18 mesi per rispondere (a seconda della complessità dell'intervento).

Se la proposta non è stata fatta o non risponde a requisiti minimi, il Comune può, dopo diffida,

PRECAUZIONI

Un ordine del giorno del Consiglio ha chiarito che la vocazione produttiva e industriale deve essere il più possibile preservata

rivolgersi ad altri con la procedura del pubblico appalto. L'accettazione da parte del consiglio comunale costituisce variante al piano regolatore. Resta al proprietario un'ultima chance: far sua la proposta presentata da altri, previo il riconoscimento al promotore vincitore dell'appalto di una indennità pari al 5% del valore delle opere in progetto. La proposta è attuata secondo le modalità dei programmi integrati di intervento o del piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi. Resta salvo il diverso procedimento previsto per le grandi strutture di vendita (articolo 9 Dlgs 114/1998 e legge regionale n. 14/1999).

Il dibattito in Consiglio ha riguardato due temi: quando sia possibile questa procedura di pubblica utilità e se esista il rischio che essa promuova disennate speculazioni immobiliari.

Afferma Mario Sala, relatore della legge: «Fatti salvi i requisiti legati alla superficie e al periodo di dismissione, la legge precisa che ad essere coinvolte sono le aree di cui si possa provare pericoli relativi alla salute, alla sicurezza urbana e sociale e al degrado ambientale e urbanistico. Inoltre la legge chiarisce, come anche un ordine del giorno approvato dal Consiglio ha a sua volta ribadito, che la vocazione produttiva e industriale dell'area deve essere preservata».

L'articolo 5 della nuova legge prevede inoltre l'autocertificazione per l'installazione, attivazione, esercizio e sicurezza di impianti e agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche, qualora essa dipenda non da assensi ma dalla semplice applicazione di norme di legge. Nell'articolo 6 si prevedono assensi da parte dello Sportello Unico delle attività produttive anche per interventi soggetti a valutazione d'impatto ambientale (Via) o valutazione ambientale strategica (Vas), qualora non comportino denuncia di inizio attività o permessi di costruire per opere edili.