



Le tendenze di mercato lo confermano e anche ai cittadini conviene. Meglio puntare sul recupero dell'esistente invece di realizzare nuove costruzioni consumando suolo. Riportiamo un articolo tratto da *Salviamo il Paesaggio* e scritto da Luca D'Achille.

Le tendenze di mercato lo confermano e anche ai cittadini conviene. Meglio puntare sul recupero dell'esistente invece di realizzare nuove costruzioni consumando suolo.

L'Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio Alex Pratissoli ci racconta l'esperienza avviata nella città emiliana dove si raccolgono le domande per far tornare agricole le aree potenzialmente urbanizzabili. Rivedere gli strumenti urbanistici riducendo le superfici edificabili. Diversi comuni hanno fatto questa scelta, in regioni e contesti differenti. Tra questi ricordiamo Desio (MB), Fermignano (PU), San Lazzaro (BO) e Vinchio (AT). In altri comuni invece si teme che l'edificazione possa proseguire senza interruzione. Ci si chiede quindi come sono state affrontate queste scelte di riduzione. La perplessità principale è sempre quella economica: come è possibile ottenere una riduzione dell'edificabile? a quali conseguenze legali si va incontro? quali rimborsi in termini di oneri già versati devono essere messi in conto?

Ne abbiamo parlato con **Alex Pratissoli, Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio del Comune di Reggio Emilia** dove si è fatta la scelta di ridurre le aree urbanizzabili.

Qual è stata la procedura adottata per questa riduzione?

Nel mese di Febbraio abbiamo avviato la procedura di variante per la riduzione delle previsioni di espansione in territorio agricolo finalizzata a stralciare aree urbanizzabili programmate in territorio rurale. Per evitare contenziosi futuri, è stata anticipata da una manifestazione di interesse al fine di raccogliere le richieste di riclassificazione urbanistica di aree potenzialmente urbanizzabili in territorio agricolo. E' stata quindi avviata una procedura partecipativa che permetterà all'ente di definire l'entità della riduzione. Le richieste pervenute ad oggi interessano 22 ha di residenziale (pari a circa 420 alloggi) e 12 ha di produttivo e potrebbero essere ancora di più.

*La variante in riduzione sostiene ed accelera il raggiungimento degli obiettivi già previsti di **rigenerazione del territorio urbanizzato e di riduzione del consumo di suolo**. Il mercato è infatti già oggi votato per oltre il 70% al recupero dell'esistente, e questo rappresenta una straordinaria occasione per liberare risorse ambientali ed economiche da reinvestire sul*

Domenica, 14 Giugno 2015 22:02 Di Luca D'Achille

territorio. Nel nostro caso, infine, agli obiettivi di sostenibilità territoriale del piano e alle dinamiche di mercato, si associa una ulteriore valutazione relativa alla significativa attenuazione del trend di crescita demografica che aveva caratterizzato il primo decennio degli anni 2000 – continua l'Assessore.

Come è stata valutata le restituzione degli oneri già versati? Come è stata affrontata la questione dell'inevitabile ricorso legale da parte del privato e delle relative spese?

Di fronte ad una assenza di domanda, alla proprietà conviene trasformare il proprio terreno ad agricolo, non pagando più l'IMU e l'Amministrazione coglie l'occasione per ridurre definitivamente le alternative al recupero dell'esistente. Per gli anni precedenti non verrà restituita l'IMU già pagata, ma solo l'ICI del biennio 2010-2011 come del resto prevede lo specifico regolamento comunale. In tutto questo l'Amministrazione ha un ruolo chiave: proporre la rigenerazione del patrimonio edilizio non come alternativa ma come unica opportunità di rilancio del settore delle costruzioni e dell'intero territorio.

Opportunità sostenuta anche con un'altra variante, al Regolamento urbanistico edilizio approvata il 4 maggio dal Consiglio Comunale, finalizzata a semplificare le procedure edilizie e urbanistiche per gli interventi di rigenerazione del patrimonio esistente e ad introdurre la possibilità del riuso temporaneo dei luoghi negli ambiti di riqualificazione. Un'attenzione quindi alla sostenibilità ed una scelta da cui trarrà beneficio anche il settore agricolo:

Sarà rafforzato, anche attraverso una specifica variante urbanistica, il ruolo dell'agricoltura intesa come fondamentale settore economico e che in una visione troppo spesso urbano centrica non ha trovato in passato lo spazio che merita nelle politiche di sviluppo e nei piani di utilizzo del territorio. In attesa di una legge nazionale chiara, soprattutto sul delicato tema dei diritti acquisiti nel caso in cui i proprietari abbiano pagato in questi anni le imposte sui terreni edificabili, i risultati di questa variante daranno risposte importanti su come muoversi per il futuro.

Anche a Femignano (PU) con una variante generale al Piano Regolatore, sono state accolte numerose richieste dei cittadini di "retrocessione" dei terreni da edificabili a agricoli. *Essendo le richieste per la maggior parte pervenute dai cittadini, – ci dice l'Assessore all'Urbanistica e Ambiente **Andrea Guidarelli** – si è ritenuto di non dover restituire alcun tipo di onere.*

L'Amministrazione prevede che eventuali ricorsi sarebbero numericamente limitati. Sarà sempre così? I contesti in cui si ritrovano i comuni italiani sono come già detto differenti. In determinate regioni un ritorno all'agricoltura è probabilmente più facile rispetto ad altre dove, nonostante tutto, si spinge sempre e comunque l'edificazione. Ma le esigenze di un territorio e i pericoli dello spropositato consumo di suolo sono gli stessi, da nord a sud. Le esperienze descritte rappresentano preziose anticipazioni in attesa che, sostenuti o meno da una legge nazionale, tanti altri comuni scelgano di muoversi nella stessa direzione.

Articolo tratto da ["Salviamo il Paesaggio"](#)