VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

In uno degli ultimi consigli comunali dello scorso anno, quello del 30 novembre 2021, sono state approvate tre varianti al piano regolatore generale (PRG) parte operativa, sostanzialmente si è deliberata la retrocessione di lotti da edificabile in verde privato. Il documento istruttorio tecnico allegato alla proposta di delibera recita come premessa: *"L'amministrazione comunale ha ricevuto, negli ultimi anni, numerose richieste da parte di cittadini, volte a dettagliare le previsioni del PRG Parte Operativa. Si tratta di richieste che, nella maggior parte dei casi, chiedono di retrocedere la capacità edificatoria che il PRG aveva disposto nei loro fondi. Nella grande maggioranza dei casi l'istanza è accoglibile riclassificando il loro fondo".* Questa premessa fatta dall'ente è sintomatica di un cambio di necessità di cui le ipotesi di sviluppo futuro dovrebbero tenere conto: nel nostro territorio c'è meno bisogno di edificare rispetto alle attuali previsioni. Inoltre è chiaro che tali richieste arrivano perché i terreni fabbricabili sono soggetti a tassazione. Ecco quindi che la prima domanda che vale la pena porsi è se i passati PRG, siano stati redatti semplicemente tentando di rispondere alle istanze dei cittadini e quindi sommando tanti piccoli interessi individuali o, se ci sia stata una visione più organica di sviluppo del territorio in modo da garantire sempre e comunque un beneficio collettivo. La stessa questione possiamo porcela anche riguardo l'approvazione delle attuali pratiche. Se l'istanza di qualunque cittadino nei confronti di chi Governa un territorio è legittima, sacrosanta deve essere da parte dell'ente quando risponde un'attenta riflessione su quale sia il prezzo che la collettività pagherà per questa scelta in termini ambientali ed economici. Per queste varianti l'ente si fa carico di un'ingente dispendio di energie e tempo, basta pensare che

l’iter prevede dalla presentazione dell’istanza da parte del cittadino all’approvazione definitiva in Consiglio Comunale, ulteriori cinque passaggi: esame commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, avvio per il procedimento ex art. 7 L.241 / 1990, parere regione Umbria, parere dell’autorità competente in materia di Vas, esame terza commissione consiliare. Se a queste fasi, ognuna con un costo anche monetario, aggiungiamo il mancato introito del pagamento dell’Imu che ne deriva, ecco che queste modifiche al PRG risultano economicamente sconvenienti per la collettività. Naturalmente il ragionamento sulla perdita economica si potrebbe sorvolare se ci fosse un guadagno dal punto di vista ambientale. Meno capacità edificatorie significa un più basso consumo di suolo e quindi benefici ambientali per tutti, la conclusione dei documenti istruttori che vengono approvati però ci fa’ capire che purtroppo, il beneficio ambientale è solamente temporaneo. *“…le capacità edificatorie retrocesse tornano nelle disponibilità del comune, che le potrà utilizzare per finalità perequative, compensative o premiali tramite successive varianti urbanistiche”.* Prima di deliberare quindi questo tipo di pratiche, atti che vengono da anni votate ad unanimità per non scontentare il potenziale elettore, si potrebbe provare a costruire un sistema di tutele per il bene comune. In primo luogo vincolare queste variazioni urbanistiche per far si che lo stesso cittadino, non ripresenti istanza per avere quegli stessi lotti edificabili. Se fattibile dal punto di vista normativo, si potrebbe pensare ad una sorta di costo una tantum per declassificazione area, come recupero sia delle spese sostenute per l’istruttoria della pratica, (probabilmente i diritti di segreteria non sono sufficienti a coprirli), sia per un parziale risarcimento sulla mancata riscossione dell’Imu per gli anni futuri. Tali somme potrebbero essere destinate per contrastare il dissesto idrogeologico o per la riqualificazione urbanistica del territorio. Infine sarebbe opportuno ragionare sul cancellare definitivamente le capacità edificatorie retrocesse e non renderle fruibili in futuro. In pratica iniziare a pianificare

una vera e propria riduzione di consumo del suolo. È lo stesso Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale a ricordarci infatti che *"L'Europa e le Nazioni Unite ci richiamano alla tutela del suolo, del patrimonio ambientale, del paesaggio, al riconoscimento del valore del capitale naturale e ci chiedono di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, di allinearlo alla crescita demografica e di non aumentare il degrado del territorio entro il 2030".* Sarebbe interessante capire quale sia da questo punto di vista la visione dell'Amministrazione Valentini e nello specifico dell'assessore con delega all'urbanistica Brunelli. Ormai da alcuni anni è in vigore a Gualdo Cattaneo sia il "vecchio" PRG, approvato definitivamente nel 2005, sia quello redatto durante il decennio Pensi, adottato ma non ancora definitivamente approvato. Entrambi prevedono nuove capacità edificatorie rispetto al passato. Lo scorso anno sono stati affidati dall'attuale amministrazione ad un tecnico esterno *"Servizi di progettazione per il servizio di redazione del completamento nuovo PRG comunale mediante affidamento diretto"* aspettiamo con ansia di capire se le modifiche in atto che costeranno circa 24.000€ porteranno finalmente ad un Piano Regolatore a consumo di suolo zero invertendo le tendenze del passato, o se serviranno solamente a fidelizzare qualche cittadino in un'ottica che vede il PRG come uno strumento utile ai fini elettorali più che di governo e tutela del territorio.