

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DEL
GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE
DI SESTO SAN GIOVANNI**

Città di Sesto San Giovanni

Contributi e suggerimenti

dicembre 2019

E

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

Protocollo N.0125585/2019 del 20/12/2019

Un procedimento unitario di aggiornamento ed attualizzazione dei contenuti dello strumento urbanistico generale appare assai opportuno non solo in virtù delle mutate condizioni economiche, ma soprattutto alla luce delle importanti e recenti **innovazioni normative intervenute a livello regionale** in particolare: l'adozione del **Regolamento Edilizio Tipo**, nonché la recentissima Legge Regionale 18/2019 in materia di **semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale**, sono gli ultimi esempi di direttive che modificano profondamente la disciplina urbanistico edilizia.

Regione Lombardia ha approvato non solo le **definizioni tecniche uniformi in materia edilizia**, direttamente applicabili e prevalenti sulle disposizioni comunali compatibili, ma anche una normativa che individua misure di incentivazione finalizzate ai **processi di rigenerazione nonché al recupero del patrimonio edilizio esistente** agendo sostanzialmente attraverso modifiche e integrazioni all'articolato della l.r. 12/05 (Legge per il governo del territorio) e in coerenza con la l.r. 31/14 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato).

Pertanto, in questa prima fase di confronto, che persegue l'obiettivo di uno scambio di informazioni e la raccolta di suggerimenti ed osservazioni in relazione agli aspetti di pertinenza ambientale del nuovo strumento territoriale anche al fine della condivisione del quadro conoscitivo e delle tematiche da approfondire nelle successive fasi della valutazione ambientale, il presente documento espone sinteticamente alcuni suggerimenti in una ottica di proficua collaborazione con codesta Amministrazione, nella consapevolezza che la redazione di un rinnovato strumento urbanistico non potrà certamente prescindere dalle due citate normative sovraordinate.

Il contributo degli operatori dell'edilizia, in questa fase, è finalizzato alla semplificazione della normativa esistente che troppo spesso si rivela rigida e non più adeguata ai modelli di produttività dell'industria 4.0 basati su nuove configurazione di business e organizzazione: una nuova struttura senza la quale proprio le nostre imprese non troverebbero più posto all'interno di un mercato ormai globalizzato, rivolto all'aumento della produttività e della qualità dei propri impianti.

Poste queste considerazioni introduttive, rileviamo positiva la volontà dell'Amministrazione di promuovere un **nuovo concetto di indifferenza funzionale**, che, sulla base della positiva esperienza maturata in ambito milanese, ben rappresenta una efficace risposta alla richiesta di maggiore flessibilità della norma che, in questo modo, riesce ad adeguarsi alle sempre mutevoli condizioni del mercato.

Il principio di indifferenza funzionale potrà inoltre **agevolare le modalità dei cambi di destinazione d'uso**, dalla cui disciplina spesso e volentieri dipende una reale ed efficace riqualificazione del tessuto esistente: come sarebbe possibile, infatti, ottenere una rigenerazione del territorio senza l'opportunità di cambio di destinazione d'uso? Un edificio dismesso, con relativi problemi di inquinamento ambientale e sicurezza sociale, è condannato a rimanere tale se non potrà essere

sostituito con un nuovo immobile prestante dal punto di vista energetico e che risponde alle nuove esigenze di mercato proprio in virtù di una sua rifunzionalizzazione.

Insieme con il risparmio del consumo di suolo, è innegabile, ormai, che la rigenerazione urbana sia diventata il principale obiettivo della pianificazione locale: lo strumento operativo per ottenere questo fine è rappresentato dall'intervento di **sostituzione edilizia che reputiamo debba essere il più possibile agevolato ed incentivato** sulla scorta di quanto definito proprio dalla già citata legge regionale 18/2019.

A tal fine, riteniamo la **salvaguardia della SL esistente** uno dei principi cardine di ogni strumento di pianificazione moderna, insieme con la **semplificazione delle modalità di modifica della destinazione d'uso** e con l'istituzione di **stabili forme scontistiche sugli oneri di urbanizzazione**.

Operare sul sistema dei tributi rappresenta certamente una valida alternativa al fine di incoraggiare interventi di tipo virtuoso: le tariffe locali, infatti, influiscono in modo non secondario sul carico fiscale a cui sono sottoposti gli operatori privati e che rappresenta uno dei freni più importanti per la competitività.

Una ponderata politica di oneri di urbanizzazione e della monetizzazione, ad esempio, risulta essere un fattore decisivo: gli investimenti che l'operatore deve sostenere in termini di contributi per il costo di costruzione, nonché per l'acquisizione delle aree per servizi, infatti, potrebbero essere ridotti in funzione del raggiungimento dei dichiarati obiettivi di contenimento del consumo di suolo (e contestuale riqualificazione del tessuto esistente).
