

## **UN OTTIMO AFFARE PER I SINDACI, NASCOSTO TRA LE RIGHE DEL PIANO CASA DELLA LOMBARDIA**

Il dibattito in corso in merito al piano casa della Lombardia – L.R. Lombardia n. 13 del 2009 – ha attirato l'attenzione degli operatori e dei cittadini sui temi innovativi della disciplina, in particolare sui *bonus* volumetrici e sulle procedure accelerate in deroga, sui rischi di trasformazioni troppo frettolose e sui poteri dei comuni in fase di delimitazione delle zone interessate.

Nessuno ha – però – colto una straordinaria opportunità che il piano casa offre alle amministrazioni pubbliche, comuni in testa.

L'art. 2 della citata legge – infatti – consente la possibilità di recupero e di riconversione a scopo residenziale degli edifici, purché non siano siti in zone agricole o produttive nel piano regolatore.

Questo significa che tutti gli edifici pubblici – che per definizione non sono collocati né in zona agricola né in zona produttiva, ma sono classificati sempre nelle zone F di piano regolatore – *standard* pubblici – possono ora essere riconvertiti a destinazione residenziale per la loro complessiva volumetria esistente e posti sul mercato.

Non vale neppure – in questo caso – la limitazione fissata dal comma 1 dell'articolo 2, che esclude la possibilità di modifiche di destinazione d'uso per edifici con attività economiche in essere alla data di entrata in vigore della legge (18 luglio 2009), poiché – per definizione – le attività espletate negli uffici pubblici non sono mai attività economiche, ma sono attività istituzionali, culturali e di servizio (il concetto di attività economiche presuppone uno scambio o un corrispettivo, che manca totalmente nel caso delle attività pubbliche esercitate per fini istituzionali e finanziate con tributi e tasse).

Quindi, *in primis*, per tutti gli edifici pubblici dismessi presenti sul territorio regionale (caserme, carceri, ospedali, depositi, scuole, magazzini ecc.) le rispettive amministrazioni proprietarie possono presentare istanze di permesso di costruire in deroga e riconvertirli a scopo residenziale con una procedura molto accelerata, addirittura con una denuncia di inizio attività che diviene operativa entro 30 giorni dal deposito.

Non occorre neppure che l'edificio sia attualmente dismesso o inutilizzato, la legge non richiede questa condizione, può essere tranquillamente svuotato e reso disponibile in seguito per l'operazione di riconversione residenziale, che dovrà –

ovviamente – concludersi con una asta pubblica per l’alienazione del bene al miglior offerente, ma – questo è il vero vantaggio – con un permesso di costruire o una DIA per l’uso residenziale già operativa, il che aumenta di molto il valore del bene sul mercato immobiliare.

Un ruolo centrale possono giocarlo i sindaci, i quali non solo gestiscono ingenti patrimoni comunali (scuole, edifici, magazzini ecc.) ma che ben conoscono la dislocazione del patrimonio pubblico di altri enti e possono stimolare e coordinare simili iniziative.

Lo scopo potrebbe anche essere quello di riconvertire questi patrimoni con una destinazione sociale, vincolandoli ad una riconversione residenziale per edilizia convenzionata, ponendoli – quindi – in cessione a favore di cooperative edilizie che si impegnino a realizzare alloggi a prezzo calmierato, molto necessari in questo periodo di crisi economica.

Si pensi – quindi – al positivo effetto domino che la pubblica amministrazione potrebbe introdurre nel settore economico in questione attivando processi di riconversione e di razionalizzazione del patrimonio pubblico, chiudendo e riconvertendo edifici vecchi, inutili o concentrando in nuovi plessi servizi distribuiti in vecchi plessi.

Tra le pieghe della legge – quindi – è nascosta una incredibile potenzialità che gli amministratori pubblici dovrebbero cogliere, è possibile mettere in atto rapidamente processi di riconversione del patrimonio e reperire risorse per finanziare i programmi amministrativi, accentuando anche il ruolo di *governance* complessiva del territorio e dei servizi pubblici che il Comune deve esplicare.

Scatta – quindi – ora la finestra temporale di 18 mesi entro i quali le amministrazioni pubbliche possono cogliere questa straordinaria opportunità, sarebbe un vero peccato non accorgersene o sottovalutarla.

**Avv. Umberto Grella**