**Bozza di nota sull'avviso pubblico del Comune di Modena attuativo dell'art. 4 della legge regionale 24/17**

***Il Comitato Unitario delle Professioni della provincia di Modena, dopo aver partecipato alla riunione proposta dal Sindaco di Modena lo scorso 20 giugno, avendo ricevuto in quella sede una parte del materiale che sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale giovedì 28 p.v. e relativo alla emissione di un avviso pubblico in attuazione della cd. “fase transitoria” di cui all'art. 4) della l.r. 24/'17, sottopone alla Amministrazione Comunale le seguenti considerazioni, nello spirito di contribuire al migliore esito della complessa procedura.***

***La perplessità principale nasce dalla decisione di ammettere alla procedura solo le aree contenute in un elenco puntuale costruito sulla base di una “Ricognizione” condotta dagli Uffici Tecnici sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, con preclusione anche solo dell'esame delle proposte eventualmente presentate al di fuori dell'elenco stesso.***

***Le aree potenzialmente interessate alla procedura, corrispondenti a previsioni non attuate del P.R.G., sono numerose, e presentano “storie urbanistiche” a volte lunghe, complesse ed anche controverse. In questa situazione la possibilità di errori o dimenticanze non è marginale, e metterebbe a rischio la sostenibilità giuridica della procedura stessa.***

***I principi cui si ispira la nuova legge, anche sotto questo profilo, sono peraltro talmente generali da ammettere diverse possibilità interpretative, sotto il profilo giuridico, proprio sulla candidabilità delle singole posizioni maturate nel tempo.***

***Questa procedura “ristretta” pare anche in contrasto con lo spirito della stessa legge regionale: la selezione delle situazioni, infatti, dovrebbe avvenire sulla base di segnalazioni effettuate dalle proprietà e ritenute meritevoli di attuazione agevolata attraverso il nuovo strumento dell'Accordo Operativo, non già nell’ambito di un contesto preventivamente blindato.***

***Forse la riqualificazione della “Ricognizione” da elenco chiuso ad elemento informativo e di indirizzo (od eventualmente di priorità) e senza preclusione di ulteriori candidature potrebbe ridurre i rischi connessi a questa scelta, lasciando impregiudicata la possibilità di successiva autonoma valutazione da parte del Comune.***

***Una seconda osservazione va fatta sulla decisione di escludere l'applicazione delle modalità perequative previste fin dalla sua formazione, dal Piano vigente; almeno sotto il profilo teorico le procedure previste agli artt. 16.10 e 16.7bis del R.U.E., dal punto di vista del consumo di suolo, sarebbero più favorevoli rispetto alla applicazione della normativa di base per le zone F) e G) in quanto restituirebbero alla proprietà pubblica la porzione maggioritaria dei terreni compresi nei comparti.***

***Soprattutto per le aree poste in zona G), costituite spesso da piccole porzioni di terreno centrali con destinazione a verde pubblico, la via della perequazione sembra ancora quella più praticabile, per i costi ed i tempi di acquisizione delle aree in caso di procedure espropriative.***

***La terza questione riguarda l'impatto dell'avviso sulla fase transitoria in vista della formazione del nuovo strumento urbanistico, il P.U.G.***

***Il timore, desumibile dallo spirito che pervade l'Avviso Pubblico e da alcune dichiarazioni pubbliche, è che si voglia eliminare, “cassare di fatto”, le previsioni del P.R.G. vigente che siano escluse dalla possibilità di partecipare all'avviso o che non superino il vaglio della procedura stessa.***

***Anche così non fosse, alla stessa conclusione si potrebbe pervenire attraverso l'operazione di delimitazione del territorio urbanizzato che viene preannunciata in esito all'avviso stesso. E se poi così non fosse, non si comprende l'esclusione di alcune previsioni dalla procedura “agevolata” dell'Accordo Operativo.***

***Questa ipotesi non si può dedurre in alcun modo dal testo della legge 24/17 e comunque in generale richiederebbe la formazione di un preciso atto di valore “urbanistico” come un nuovo Piano o una variante di quello vigente.***

***La questione non è secondaria perchè una cattiva lettura delle intenzioni dell'Amministrazione (come forse è quella citata) potrebbe avere effetti non desiderati sui comportamenti dei proprietari delle aree , accelerando inutilmente, in via precauzionale, operazioni immobiliari dormienti .***