

Il presidente dell'Inu, Marini, difende la scelta: "Principio sano, ad amministratori e professionisti il saperlo applicare"

Urbanistica, i tecnici vanno in difesa della perequazione voluta dalla Regione

di Giovanni Bosi

PERUGIA La parola è "perequazione", termine urbanistico che compendia un modo diverso di utilizzare il territorio quando si costruiscono nuovi quartieri (e non solo), dove servizi e infrastrutture crescono di pari passi. Un sistema che bilancia le aspettative dei cittadini con i sempre più magri bilanci delle amministrazioni comunali chiamate ad attuare i piani regolatori. Eppure, proprio sulla perequazione il confronto è aperto, con distinguo e diverse prese di posizione. Tutto nasce la legge "Norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modifiche di leggi regionali" che ha varato palazzo Cesaroni e che in Umbria si annuncia foriera di cambiamenti. Proprio per la parte sulla perequazione la sezione regionale dell'Istituto nazionale di urbanistica ha partecipato alla stesura della proposta nell'ambito di un gruppo di lavoro a cui hanno partecipato una rappresentanza di Comuni umbri, ordini professionali ed Università. Giocoforza è dal presidente dell'Inu,



Nuovi utilizzi Criteri di trasparenza

Franco Marini, che arriva una sottolineatura forte del difendere la bontà della scelta: "E' una buona legge utile per i Comuni, che in tal modo, se vorranno, avranno un riferimento normativo che consentirà loro di dotarsi di incentivi per il recupero della città esistente e di una adeguata riserva di aree pubbliche necessarie per approntare programmi di edilizia sociale, per progettare parchi e scuole. Il Piano regolatore tradizionale, di cui alcuni hanno una ingiustificata nostalgia, si basa sulla suddivisio-

ne del territorio in zone omogenee e sul ricorso all'esproprio per il reperimento delle aree per servizi pubblici. Una pratica discriminatoria (sperequata) in cui vi sono proprietari di terreni con grandi benefici ed altri con aree sottoposte ad esproprio, che nelle maggior parte dei casi non saranno mai espropriati". E allora ecco il diverso approccio: "La perequazione è stata la risposta dell'Urbanistica riformista - spiega Marini - alle gravi carenze del Piano di tradizione e, se vogliamo, il tentativo di restituire al pubblico parte dei benefici della rendita fondiaria. Con la perequazione i diritti edificatori saranno equamente distribuiti e compensati con la effettiva cessione di aree per servizi pubblici". Ecco un esempio: in un piano perequato non vi sarà più una zona residenziale con accanto una piccola area a servizi pubblici. Si disegnerà un unico comparto in cui è assegnato un basso indice edificatorio a tutte le proprietà, con l'obbligo di cessione al Comune di una parte dei terreni del comparto stesso, oltre gli standard di legge. La destinazione di un'area a parco pubblico

di notevoli dimensioni, potrà essere attuata con la previsione di una bassa edificabilità da concentrare sul 20% dell'ambito, in cambio della cessione al comune dell'80% del terreno. "L'incremento di valore di un immobile o di un terreno per effetto di una modifica del Piano - evidenzia Franco Marini - sarà sottoposto ad una adeguata contribuzione straordinaria (oggi avviene gratis). Questo non significa indiscriminato consumo di suolo. Vuol dire che le parti dei piani non ancora attuate, le poche espansioni a completamento dei tessuti esistenti, gli incentivi per il recupero edilizio saranno previsti con metodi perequati, assicurando un maggior ritorno per il pubblico. Le regole del gioco alla base della perequazione sono stabilite alla luce del sole dal piano e devono essere uguali per tutti. La perequazione è un principio sano - chiosa il presidente dell'Inu Umbria - ovviamente non assicura la bontà di uno strumento urbanistico, che, come sempre, dipende dalla qualità di amministratori pubblici, tecnici e società che vive un territorio".

