

Primo focus sulla bozza Mit anticipata dal nostro giornale

Riforma urbanistica, per Ance e Inu

«serve più coraggio nelle innovazioni»

Proposte su piano strutturale e recupero urbano

DI ALESSANDRO ARONA

Una iniziativa importante, quella del ministro Lupi, di proporre un testo "di governo" sulla riforma urbanistica, soprattutto per dare finalmente "copertura legislativa statale" alle molte innovazioni locali degli ultimi 15 anni, rimaste spesso in un limbo di incertezza giuridica. Però va fatto un passo più coraggioso verso un testo più innovativo, che sappia guardare anche ai prossimi 15 anni.

Questi in sostanza i primi commenti a caldo alla bozza di Ddl elaborato dalla Commissione nominata dal ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi, e coordinata dal capo della segreteria tecnica, Enrico Seta (bozza anticipata da «Edilizia e territorio» sul sito Internet). Commenti che vengono dall'Associazione costruttori e dall'Inu, operatori e tecnici della trasformazione urbana. Nessun commento, invece, da Regioni e Comuni, come sempre restii a commentare le bozze. Così come i Consigli nazionali di architetti e ingegneri, che si

riservano un commento più meditato.

I contenuti del Ddl sono sintetizzati nello schedone qui a destra (al ministero fanno comunque sapere che ulteriori "limature" sono in corso).

L'Inu apprezza l'iniziativa del ministro Lupi. «Esprimiamo soddisfazione – scrivono in un comunicato – per la definizione di temi che proponiamo da tempo, tra i quali: il ricorso alla semplificazione, alla perequazione (anche territoriale), alla compensazione e alla fiscalità immobiliare; il rinnovo urbano (anche in riferimento alle esperienze dei programmi complessi), che assegna centralità all'innalzamento del livello di coesione sociale; l'edilizia residenziale sociale, che trova compiutezza quale componente della rigenerazione urbana; la definizione dei diritti edificatori».

«Bene anche – spiega

l'Inu – la formalizzazione di modalità operative già praticate grazie alle riforme regionali e alle buone pratiche locali, fin qui condotte senza una cornice legislativa nazionale: la rilocalizzazione degli insediamenti esposti a rischi naturali e tecnologici, la

premierità ai fini della riqualificazione urbanistica, l'individuazione dei tempi di approvazione dei piani operativi comunali, la rimodulazione degli oneri di urbanizzazione in funzione dei contesti, la definizione di un contributo straordinario per le trasformazioni urbane».

PIANO STRUTTURALE

Lo sdoppiamento della pianificazione tra strutturale e operativa è apprezzata ormai universalmente. «Ma il piano strutturale di livello comunale – osserva **la presidente dell'Inu, Silvia Viviani** – ha comportato tempi lunghi e non ha risolto l'esigenza di pianificazione di Area vasta. Noi proponiamo di concentrare la parte strutturale, strategica e non conformativa della pianificazione sull'Area vasta (Città metropolitane e Unioni dei Comuni) e di lasciare ai singoli Comuni il compito di dedicarsi operativamente alla rigenerazione diffusa, al progetto urbanistico e al rinnovo urbano».

PEREQUAZIONE

Bene la legittimazione delle pratiche locali, commenta **no sia l'Inu** che l'Ance, ma

dopo 15 anni di sperimentazioni positive dobbiamo fare un passo in più: prevedere che perequazione e compensazioni siano pratiche obbligatorie per tutti i Comuni. «Pur non vietando, in astratto, l'esproprio» dice Silvia Viviani.

RINNOVO URBANO

Questa parte della bozza Lupi va oltre la semplice cornice normativa statale, ma delinea una linea di politica economica: spingere con incentivi fiscali e urbanistici la riqualificazione urbana, per ridurre il consumo di suolo e rinnovare e rendere più efficiente (su consumi e antisismica) il patrimonio edilizio esistente. «Bene – commenta il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti – ma se il Governo vuole spingere in questa direzione, allora questa parte va stralciata dalla riforma urbanistica, che ha necessariamente tempi lunghi, e va inserirla subito in un decreto legge. È una misura da fare subito, anche come misure di stimolo all'edilizia e all'economia».

L'Ance propone anche di introdurre sgravi fiscali che incentivino direttamente gli investimenti delle imprese in

rinnovo urbano (si veda sul nostro sito).

Il "pacchetto fiscale" è naturalmente il più delicato nel testo Lupi, e andrà necessariamente condiviso con il ministero dell'Economia e con il premier, Matteo Renzi. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LEGGI STATALI

- **Legge 1150/1942.** Legge quadro urbanistica
- **Legge 167/1962.** Piani per l'edilizia economico-popolare con aree espropriate e cedute a imprese e coop
- **Legge 765/1967 (legge ponte).** Previsti gli standard urbanistici (poi il Dm 1444/1968) e l'obbligo delle urbanizzazioni primarie e quota parte secondarie nei piani di lottizzazione
- **Dpr 8/1972.** Le competenze urbanistiche statali passano alle Regioni
- **Legge 10/1977 (Bucalossi).** Nasce la concessione edilizia onerosa
- **Legge 457/1978.** Definizione degli interventi edilizi e piani di recupero
- **Consulta 5/1980.** Prima sentenza che abbatte il sistema dell'esproprio a valore agricolo (legge 865/1971) e lo riporta a quello di mercato
- **Legge 431/1985.** Piani paesistici
- **1985, 1994, 2003.** Condoni edilizi
- **1995-2005.** In questi dieci anni quasi tutte le leggi regionali di riforma
- **Legge 493/1993.** Da questa legge in poi il filone dei piani complessi statali

LA BOZZA DI RIFORMA

Proposta tecnica di riforma urbanistica del ministero



88
Importante legittimare le innovazioni regionali, ma rendiamole obbligatorie. Bene gli incentivi al recupero, ma subito in un decreto legge

PAOLO BUZZETTI



88
Il piano strutturale "comunale" è anacronistico: facciamo solo di Area vasta, e poi al Comune resti solo la pianificazione operativa

SILVIA VIVIANI
 (PRESIDENTE INU)

- 1 Linee strategiche Stato-Regioni.** Lo Stato e le Regioni, in sede di Conferenza Stato-Regioni o di Conferenza unificata definiscono, in base all'articolo 8 comma 6 della legge 131/2003, le «Linee strategiche di intervento» «per l'attuazione delle politiche in materia di governo del territorio». Non ci sono ulteriori indicazioni sui contenuti.
- 2 Direttiva quadro territoriale (Dqt).** Da emanarsi entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, con Dpcm previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del ministro delle Infrastrutture. «La Dqt definisce gli obiettivi strategici di programmazione dell'azione statale e detta indirizzi di coordinamento al fine di garantire il carattere unitario e indivisibile del territorio». I contenuti del documento non sono spiegati in dettaglio.
- 3 Standard urbanistici, nuova generazione.** Addio al Dm 1444/1968, sostituito da una nuova generazione di «dotazioni territoriali essenziali» tarate più sulla riqualificazione urbana che sull'espansione, non solo «quantitative» ma anche «qualitative». I "livelli essenziali" sono definiti dallo Stato d'intesa con le Regioni, le Regioni stabiliscono poi le norme di dettaglio.
- 4 Area vasta.** La pianificazione territoriale di Area vasta spetta alle Province, o alla Città metropolitana dove prevista.
- 5 Piano strutturale.** La pianificazione urbanistica spetta al Comune. Il Piano strutturale non ha efficacia conformativa della proprietà, anche ai fini fiscali.
- 6 Piano operativo.** È il piano comunale (sempre generale) che detta indici e previsioni urbanistiche conformative. Nell'ambito della sua formazione i privati possono presentare proposte per le operazioni di trasformazione urbanistica di maggiore complessità.
- 7 Disincentivo al consumo di suolo.** Le leggi regionali devono prevedere che il contributo per gli oneri di urbanizzazione si paghi di meno per gli interventi a maggiore densità edilizia.
- 8 Indifferenza e compensazione.** Principio dell'indifferenza delle posizioni proprietarie in relazione alla pianificazione urbanistica. Le limitazioni apposte alla proprietà privata che non hanno carattere generale e che non riguardano in generale una categoria di beni economici sono compensate. Questa compensazione è obbligatoria, mentre quella alternativa all'esproprio è facoltativa.

delle Infrastrutture, i principali contenuti



- 9 Perequazione.** Si può fare ma non è obbligatoria, spetta ai Comuni decidere. Le leggi regionali fissano le «modalità». Nel testo un'ampia legittimazione di tutte le forme possibili di perequazione, senza imporre alcuna.
- 10 Compensazione come alternativa all'esproprio (art. 11)** Anche questa è una facoltà dei Comuni. Per acquisire aree il Comune può concedere in cambio diritti edificatori da utilizzare su altre aree, del proprietario o di terzi.
- 11 Commercio diritti edificatori.** «I diritti edificatori sono trasferibili e utilizzabili, nelle forme consentite dal piano urbanistico, tra aree di proprietà pubblica e privata, e sono liberamente commerciabili».
- 12 Premialità.** A la concessione di premialità in diritti edificatori per promuovere interventi di riqualificazione edilizia, urbana e ambientale, o altre finalità pubbliche specifiche.
- 13 Accordi urbanistici.** Sono sempre possibili accordi tra parti pubbliche e private, attivabili anche su istanza privata, i cui contenuti incidono sulla pianificazione territoriale, ambientale e urbanistica.
- 14 Incentivi al rinnovo urbano.** Lo Stato – con incentivi urbanistici, fiscali, volumetrici – favorisce politiche di rinnovo urbano. Quattro gli strumenti citati: 1) Le operazioni di rinnovo urbano possono essere realizzate anche in assenza di pianificazione operativa o in difformità, previo accordo urbanistico Comune-privati; 2) tutte le imposte sugli immobili (comprese Imu e Tasi) «sono commisurate all'indice di densità edilizia, con una progressiva riduzione per le zone di maggiore densità edilizia»; 3) le leggi regionali devono prevedere una premialità urbanistica per incentivare interventi di miglioramento sismico, acustico, energetico ecc...; 4) i Comuni devono costituire un patrimonio di aree da cedere agli operatori per creare alloggi provvisori nelle operazioni di demolizione e ricostruzione.
- 15 Contributo straordinario.** Punto controverso, dovrebbe essere stralciato: dove il piano comunale preveda cubature aggiuntive o più pregiate rispetto al precedente strumento, al momento della trasformazione il privato deve pagare al Comune una tassa fino al 66% della plusvalenza.
- 16 Edilizia residenziale sociale.** Prevista una serie di strumenti per incentivare il social housing, ma sono in parte già esistenti o possibili e in parte introdotti dal decreto Casa.