

Urbanistica, una norma rivoluzionaria

La Corte Costituzionale ha emesso il 5 aprile scorso la sentenza n. 68 del 2016 che rappresenta un documento di straordinaria importanza, che tutti i bravi Sindaci e Presidenti di Regione dovrebbero tenere sul proprio tavolo per governare meglio le loro comunità. Di cosa si tratta?

La Corte ha respinto il ricorso presentato dalla Regione Veneto contro una norma molto importante inserita con lo Sblocca Italia del 2014 nel Testo unico per l'edilizia.

Questa norma riforma la materia degli oneri di urbanizzazione che ogni operatore privato è tenuto a corrispondere al Comune che gli rilascia un permesso di costruire e stabilisce che, in caso di valorizzazione della destinazione d'uso di un terreno o di un immobile attraverso una variante urbanistica o una deroga edilizia, l'aumento del valore che si genera su quel bene deve essere diviso almeno per metà tra il Comune ed il privato. La parte spettante al Comune dovrà essere corrisposta in varie forme e dovrà comunque portare benefici al comprensorio in termini di opere e servizi e non finire genericamente nell'erario per essere magari utilizzata per finalità estranee alla sua originaria motivazione di onere di "urbanizzazione".

Perché è importante questa norma e perché rappresenta una semi-rivoluzione per l'urbanistica italiana?

In primo luogo perché rafforza un principio che in Italia fatica ad affermarsi e che rappresenta la base per una vera politica di lotta alla speculazione e alla rendita fondiaria privata: l'utile derivante da una trasformazione urbanistica o edilizia (di nuova edificazione o di recupero dell'esistente) non può essere incamerata solo o prevalentemente dal privato perché quel valore commerciale dipende in buona parte dal contesto in cui l'intervento è inserito e quindi deve rendere partecipi gli interessi comuni dei cittadini che vivono all'intorno.

In secondo luogo perché aumenta notevolmente la quota spettante al pubblico di quel plusvalore (fino appunto al 50%). Se ho un terreno che, grazie ad una variante che il Comune mi accorda, passa da un valore di 30 ad un valore di 80, la differenza di 50 dovrà essere divisa tra me e il Comune: 25 e 25. Il Comune, però, sarà obbligato per il bene di tutti (e anche del mio intervento che presuppone un contesto urbano sano per poter essere commercializzato al meglio) a reinvestire quelle risorse per fare opere e servizi nel comprensorio e non potrà incassare quelle

risorse e spenderle per finalità diverse.

In questo modo la disponibilità di risorse dei Comuni per manutenzione urbana e per opere e servizi aumenterà sensibilmente.

Infatti, attualmente, l'Italia è fanalino di coda in Europa in materia di percentuale del valore degli oneri di urbanizzazione rispetto al valore commerciale delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. In media quello che i privati versano nelle casse comunali per oneri di urbanizzazione oscilla (a seconda delle regioni) tra il 5 ed il 20% del valore commerciale degli interventi. In Europa (a seconda dei paesi) si va dal 30 al 50. Ecco uno dei motivi della scarsa manutenzione urbana e del deficit di servizi e opere che caratterizza in genere le nostre città rispetto a quelle europee, come ha ricordato Renzi nell'agosto scorso a Tokyo davanti agli imprenditori italiani.

La norma, che la Corte Costituzionale ha fatto salva rispetto al ricorso del Veneto (e c'è da interrogarsi sul fatto che un'amministrazione pubblica contesti una norma che favorisce l'interesse delle istituzioni e dei cittadini), rivoluziona dunque un aspetto centrale della politica del regime dei suoli in Italia e bisognerà applicarla senza timidezze.

Personalmente, da questo fatto, traggio una doppia soddisfazione.

Personale e politica.

Scrissi la norma di mio pugno e la vedo confermata, nella sua validità, dal più alto organo di garanzia costituzionale italiano. E poi perché quella norma di legge nasce da una scelta già anticipata nel Piano regolatore di Roma del 2008, dove il contributo dovuto al Comune ammonta addirittura al 66%.

La lotta alla rendita e alla speculazione privata non si fa con le chiacchiere ma con i fatti e molti chiacchieroni, che parlano astrattamente di lotta alla rendita, non si sono nemmeno accorti della rivoluzione che la norma suddetta e la sentenza costituzionale comportano in favore dei Comuni. La rendita e la speculazione non sono brutte parole se i loro benefici tornano alla collettività.

Infine. Con questa nuova normativa i Comuni avranno a disposizione uno straordinario strumento fiscale per fare politiche urbane buone e di qualità per contrastare il dissesto **idrogeologico** e per ridurre il loro cronico indebitamento, che nasce - anche e in buona parte - per gli squilibri delle norme urbanistiche ed edilizie che hanno costretto i Comuni a fare investimenti per opere e servizi (e in misura insufficiente) per inseguire l'espansione urbana e senza la giusta compartecipazione degli operatori privati.



**Roberto
Morassut**