



*L'Assessore all'Urbanistica, Pianificazione territoriale,
Tutela e difesa del suolo, Sistema informativo territoriale*

Rimini, 19 dicembre 2005

**Alla cortese attenzione del Senatore
Sergio Zavoli**

Sede

Egregio Senatore Zavoli.

Con l'inizio del nuovo anno il Senato della Repubblica discuterà l'approvazione del Pdl sul "governo del territorio" presentato dall'On. Di Forza Italia Maurizio Lupi, già assessore all'urbanistica nel Comune di Milano.

Decine e decine di urbanisti, di giuristi e di economisti hanno espresso ripetutamente la loro contrarietà rispetto a questo disegno a partire dal 2003.

Il progetto di legge presentato dalla maggioranza appare peggiorativo e assolutamente in controtendenza rispetto alle direttive e alle politiche in materia perseguite in tutta Europa a cominciare dalla legge francese del 2000. Il disegno è chiaro: privilegiare non già il profitto di impresa, bensì la rendita fondiaria speculativa. **Con la "Legge Lupi", infatti, viene interrotto il plurisecolare tentativo dell'autorità pubblica di condizionare la proprietà immobiliare, si badi non in nome di velleità moralistiche, ma della cultura liberale di liberare e trasferire risorse dagli impieghi improduttivi (la rendita) a impieghi produttivi (il profitto).**

In primo luogo sulla base del principio "un territorio un piano", tutte le competenze in materia di pianificazione territoriale spettano ai comuni, annullando di fatto qualsiasi forma di pianificazione sovraordinata di Regioni e Province in materia di territorio. Ora, è evidente, che annullando le pianificazioni sovraordinate si annullano anche le prescrizioni volte a garantire effettive politiche di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica. Inoltre i comuni sotto la pressione da un lato dei "soggetti economici privati con rilevanti interessi" (definizione tratta dalla relazione illustrativa del Pdl), ossia dei grandi costruttori e, dall'altro ammalati dalla prospettiva di rimpolpare i loro magri bilanci attraverso la leva fiscale derivante dalla gestione del territorio, bilanci sempre più compromessi dalla drastica riduzione imposta dal governo agli enti locali, non avrebbero più carte da giocare sulla salvaguardia del territorio libero e sulla riduzione dell'espansione quantitativa.

In relazione a ciò, dopo la riforma del Titolo V della Costituzione, la materia del governo del territorio è materia concorrente tra Stato e Regioni in particolare per ciò che riguarda la tutela del paesaggio, applicando il distorto uso del c.d. federalismo, lo stesso principio che sta alla base della "riforma" costituzionale recentemente approvata dalla maggioranza. Infatti la Regione, oggi titolata a legiferare in materia di territorio e di tutela dello stesso, vedrebbe drasticamente ridotto il suo ruolo confinando le sue funzioni unicamente a blande e generiche responsabilità di indirizzo.

In secondo luogo **il Pdl di Maurizio Lupi abolisce di fatto gli standards, ossia quegli spazi previsti per norma e destinati a mitigare l'impatto ambientale e sociale delle trasformazioni urbanistiche derivanti dalle edificazioni. Chi progetta e trasforma potrà tranquillamente farlo senza pensare di creare le adeguate infrastrutture di supporto all'opera, di miglioramento ambientale attraverso la realizzazione di spazi verdi o a sostegno della collettività.** Questo punto del Pdl rappresenta un pauroso ritorno indietro nelle pratiche di trasformazione urbanistica e rischia di creare un distacco incolmabile nel paese, tra le aree che hanno sempre perseguito queste pratiche e quelle che purtroppo vivono un sottodimensionamento di spazi collettivi, di infrastrutture e di aree verdi.

In terzo luogo, il Pdl distingue il territorio in tre grandi categorie: urbano, libero e sotto tutela. Ora all'interno del territorio libero il Pdl specifica a sua volta diverse funzioni: agricolo, sotto tutela e



PROVINCIA
DI RIMINI

*L'Assessore all'Urbanistica, Pianificazione territoriale,
Tutela e difesa del suolo, Sistema informativo territoriale*

urbanizzabile. Il punto è che in controtendenza alla chiara e manifesta necessità di ridurre l'espansione urbana questo Pdl aumenta le possibilità di costruire nelle aree libere.

In quarto luogo **il Piano assume un ruolo di assoluta flessibilità. Ad esso sono invitati a co-partecipare i soggetti privati specificando che essi sono i portatori di interessi rilevanti, non i semplici cittadini; il Piano assume quindi un processo di definizione ibrida tra pubblico – privato e tutti gli atti di pianificazione divengono atti negoziali tra quei soggetti privati descritti sopra e soggetti pubblici. È bene dire che – giustamente – il privato già oggi può partecipare alle scelte urbanistiche ma la definizione delle strategie (di cosa, quanto e dove costruire) resta in capo al soggetto pubblico. Anche in questo caso si assiste nei fatti ad una drastica riduzione del potere di indirizzo del soggetto pubblico in favore di chi intende trarre dal territorio occasioni non per migliorarne i servizi e la vivibilità, ma unicamente speculazione economica.**

I mass media e la politica hanno purtroppo fatto passare questa iniziativa in sordina. Un errore grave perché finalmente dopo decenni il Parlamento poteva tornare a discutere di urbanistica partendo da un più razionale utilizzo del territorio. Inoltre se si acquisisce un diritto ad edificare si ottiene un diritto a vita che può essere liberamente commercializzato. Tale diritto è a se stante, cioè separato dall'area per cui era stato concesso. **Progetti e programmi non sono tenuti a conformarsi al Piano ma, al contrario, è il Piano che dovrà adeguarsi ai progetti, diventando una specie di catasto dove si registrano le trasformazioni edilizie concordate e contrattate.**

A fronte di queste riflessioni è però giusto anche sostenere una alternativa credibile e realizzabile, in grado da un lato di salvaguardare il territorio non attraverso inutili teorie dello "sviluppo zero", ma sostenendo invece il presupposto che il territorio è un bene collettivo e come tale è irriducibile alle pure logiche di profitto. Le città si sviluppano in modo equilibrato ed evolvono non in quanto crescono nelle loro dimensioni fisiche, ma in quanto distribuiscono in modo equilibrato le loro funzioni, accrescendo la qualità dei loro servizi, migliorando la qualità dell'ambiente urbano.

Il filo conduttore deve essere quello della sostenibilità, occorre dunque privilegiare una 'città compatta', vale a dire una forma urbana contenuta nelle sue dimensioni, in grado di fornire migliori servizi, più accessibile e con minore consumo del territorio. Inoltre occorre un preciso indirizzo politico per scoraggiare le rendite immobiliari che distolgono risorse alle attività produttive, quelle che creano ricchezza. Dalle politiche locali di cui la pianificazione è un elemento fondamentale, dipende la mediazione tra effetti positivi e negativi dei processi del mercato. E' l'azione politica locale che rafforza o indebolisce l'impatto delle trasformazioni della struttura occupazionale, che offre maggiore o minore protezione alle classi più deboli, e che mette in atto meccanismi di inclusione o esclusione dai processi decisionali di rappresentanza, che costruiscono livelli di legittimità e consenso intorno alle sue scelte.

Per fare ciò occorre anche comprendere che non esiste una politica urbanistica che operi la scelta di della riqualificazione per ridurre l'uso di nuovo territorio senza una adeguata politica fiscale. È impensabile, infatti, che i comuni inizino a collaborare se gran parte delle loro entrate è legata alla riscossione degli oneri di urbanizzazione e dell'ICI, quindi a politiche espansive. Pertanto a iniziative di riforma urbanistica occorrono contestualmente, politiche di riordino fiscale finalizzate al riuso e a rendere maggiormente autonomi dai proventi legati al territorio i comuni.

Distinti saluti.

Eugenio Pari
*Assessore provinciale all'Urbanistica, Pianificazione territoriale,
Tutela e difesa del suolo, Sistema informativo territoriale*