

Ecco cosa prevede il ddl Lupi di riforma **urbanistica** pronto al varo

Premiato chi riqualifica

E dibattito pubblico per il rinnovo urbano

DI ANDREA MASCOLINI

Introdotta il dibattito pubblico per le operazioni di rinnovo urbano in cui si prevede l'abbattimento e la ricostruzione di «porzioni di città»; previste premialità attraverso nuovi diritti edificatori per le riqualificazioni urbanistiche, ambientali ed edilizie; il contributo straordinario per i rinnovi urbani potrà anche finanziare la progettazione e l'esecuzione di opere pubbliche. Sono questi alcuni degli elementi del disegno di legge di riforma **urbanistica** varato dalla commissione ministeriale insediata dal ministro delle Infrastrutture Maurizio Lupi, anticipato su *ItaliaOggi* di ieri. Fra di essi appare di particolare interesse la previsione dell'applicazione dell'istituto del «débât public» francese per le operazioni di rinnovo urbano, peraltro realizzabili anche in assenza di pianificazione operativa o in difformità da essa. Premesso che alla base ci dovrà essere un accordo urbanistico fra privato e comune, le operazioni di rinnovo urbano, che potranno concretizzarsi in abbattimento e ricostruzione

di «porzioni di città», è previsto che siano soggette a dibattito pubblico secondo regole che dovranno essere dettate dal legislatore regionale. Il piano dell'operazione di rinnovo urbano dovrà essere formato dal comune di concerto con gli altri soggetti pubblici coinvolti e con la partecipazione dei privati interessati. In queste operazioni i comuni dovranno poi prevedere la costituzione di un patrimonio di aree dove realizzare alloggi per esigenze temporanee o definitive per i proprietari oggetto delle operazioni di rinnovo urbano che poi potranno essere destinate al social housing. Sempre per interventi tesi a migliorare la qualità delle città, il disegno di legge disciplina anche il meccanismo di premialità concernenti gli interventi di riqualificazione edilizia, urbana e ambientale. Le premialità si concretizzeranno nell'attribuzione di diritti edificatori a fronte del perseguimento di specifiche finalità pubbliche attraverso operazioni di riqualificazione **urbanistica**, ambientale ed edilizia delle parti degradate della città, interventi di recu-

pero e riqualificazione paesaggistica, sviluppo di servizi e di dotazioni urbanistiche e ambientali di carattere comunale e sovracomunale e messa a disposizione di immobili per l'edilizia residenziale sociale in ogni forma. La premialità si potrà anche applicare nel caso in cui il comune richieda oneri aggiuntivi rispetto al contributo di costruzione per la realizzazione di opere pubbliche, ma a condizione che vi sia l'adesione volontaria da parte del soggetto che attua la trasformazione **urbanistica**. A fianco della premialità si pone poi lo strumento del contributo straordinario che il disegno di legge prevede per le valorizzazioni immobiliari, anche se va precisato che ancora non è detto che la norma venga mantenuta nel testo definitivo che verrà siglato dal ministro. Il contributo straordinario (nella misura massima del 66% del plusvalore immobiliare, con possibile riduzione al 30% per interventi su immobili esistenti) potrà essere concesso in funzione del maggiore valore immobiliare conseguibile con operazioni di valorizzazione immobiliare generate diret-

tamente o indirettamente, rispetto alla previgente disciplina, dallo strumento urbanistico generale (potranno quindi riguardare sia cubature aggiuntive, sia cambi di destinazione d'uso più vantaggiosi). Saranno le regioni (con legge da emanare entro sei mesi) a graduare le percentuali del contributo straordinario calibrandolo in funzione delle caratteristiche economiche e territoriali dei luoghi. In ogni caso il contributo dovrà essere finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale, anche per la bonifica ambientale e potrà finanziare anche la progettazione ed esecuzione di opere pubbliche e alle attività di riqualificazione **urbanistica**, ambientale e di servizio del territorio. Il calcolo del valore da applicare sarà effettuato rapportando il valore «allo stato trasformato degli immobili sulla base delle previsioni di trasformazione» con quello «attuale degli immobili con destinazione d'uso vigente considerando i costi di intervento per la conservazione degli immobili nello stato attuale.

— © Riproduzione riservata —

