

**A volte ritornano, riforma urbanistica e le proposte di Assoimmobiliare**

**DI ANDREA MASCOLINI  
 E JULIA GIAVI LANGOSCO**

Torna d'attualità, e si riapre, il dibattito sulle proposte in materia di pianificazione urbanistica e di governo del territorio, impantanate ormai da diversi anni in Parlamento (è del 2 settembre 2008 l'inizio dell'esame delle proposte presentate da Raffaella Mariani e Maurizio Lupi). Ieri a Milano, nel corso dell'inaugurazione di Eire (Expo Italian Real Estate), Assoimmobiliare ha illustrato la sua proposta per una nuova legge urbanistica, mentre proprio in questa settimana la Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera inizia un nuovo ciclo di audizioni informali sulle ormai cinque proposte di legge in discussione (Lupi, che ne ha presentate due, Mariani, Mantini e Morassut) Assoimmobiliare offre al dibattito politico e culturale quello che essa stessa definisce un «contributo metaprogettuale» per arrivare ad una legge di principi. Da qui le priorità: una riforma urbanistica-quadro che, superando la frammentazione legislativa, favorisca e promuova ogni trasformazione in grado di «riscattare» gli «ambiti deboli», senza ulteriore consumo di territorio; ma soprattutto un intervento forte sulla proprietà e sui diritti edificatori secondo il principio generale che la proprietà fondiaria sia svincolata dal

diritto edificatorio, che può quindi essere cedibile e oggetto di costituzione di un diritto reale di garanzia. La proposta di Assoimmobiliare delinea anche i contenuti generali che dovrebbero caratterizzare la pianificazione urbanistica; si dovrebbe infatti pianificare lo sviluppo del territorio in maniera unica, anche in caso di più interessi coinvolti, secondo modalità partecipate e trasparenti, valutando l'impatto economico sotto il profilo della fattibilità e dell'incidenza sul mercato, con uso razionale del territorio.

Il contributo di Assoimmobiliare arriva proprio al momento giusto visto che in questa settimana si apre un nuovo ciclo di audizioni sui testi parlamentari, anche se Maurizio Lupi, Pdl, vicepresidente della Camera, nel suo intervento inaugurale dell'Expo ha apertamente dichiarato «mi vengono i brividi a ripensare quante proposte sono state avanzate in materia di legge urbanistica. Sono passati sette anni da quando venne affrontata in prima lettura una proposta di legge urbanistica da me stesso presentata e oggi continuiamo a discuterne. Sembra che in questo

paese le cose semplici e di buon senso non si riesca a farle». In questo periodo di fine legislatura attendersi la soluzione di un problema così complesso potrebbe essere un esercizio di inutile ottimismo. Meglio quindi essere pragmatici, così Lupi mette le mani avanti: «È inutile e dannoso andare a vantare con le solite grandi promesse che poi non si re-

alizzano. Meglio focalizzarsi su quattro principi fondamentali e perseguirli seriamente: trasparenza, semplificazione delle procedure, sussidiarietà del privato rispetto al pubblico e salvaguardia del territorio nel senso della ristrutturazione dell'esistente senza ulteriore consumo delle zone verdi».

Si tratta di temi che non soltanto sono nella proposta di Assoimmobiliare, ma possono essere ricavati anche dalla lettura delle cinque proposte di legge all'esame della Commissione ambiente della Camera che adesso potrebbero confluire in un articolato di sintesi sul quale tentare di raccogliere un consenso politico bipartisan, tempi permettendo. L'esigenza generale che da più parti emerge è soprattutto quella di affrontare temi delicati, oggetto di intervento anche a livello regionale, come è quello della perequazione urbanistica o delle compensazioni, anche nell'ottica della valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico. Ma il tempo, effettivamente, stringe.

© Riproduzione riservata



Maurizio Lupi

