

**Infrastrutture.** Il ministro delle Infrastrutture ha messo in consultazione un Ddl di riforma prima di andare al Cdm

# Urbanistica, confronto al via

La proposta Lupi prova a mettere punti fermi a 72 anni dall'ultima legge

**Giuseppe Latour  
Mauro Salerno**  
ROMA.

In consultazione fino al prossimo 15 settembre, poi in Consiglio dei ministri e, a seguire, in Parlamento. La volata della «proposta Lupi» di riforma urbanistica è partita, a 72 anni dall'ultima legge, dopo un lavoro di otto mesi di un gruppo di esperti guidato dall'ex presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici Francesco Karrer. Adesso la bozza (che Il Sole 24 Ore aveva largamente anticipato il 21 maggio) viene data in pasto agli operatori del settore, che dovranno discuterla e chiedere di limarla o modificarla.

La pietra angolare attorno alla quale gira tutto il disegno di legge, secondo Lupi, è la sezione dedicata al rinnovo urbano, contenuta negli articoli 16 e 17. Qui si evoca il principio del razionale uso del suolo, da attuare «per mezzo della conservazione, della ristrutturazione edilizia, della demolizione, della ricostruzione di edifici» e di porzioni di città. Un ruolo decisivo viene affidato ai Comuni che devono individuare le aree

dove effettuare gli interventi prioritari. Anche se la legge prevede una deroga significativa: le operazioni di rinnovo possono essere realizzate anche in assenza di pianificazione operativa o in difformità da essa, quando ci sia un accordo tra i privati interessati e l'amministrazione locale.

Non si tratta, però, dell'unico pezzo innovativo del testo. Gli articoli 10 e 11, infatti, disciplinano in maniera organica, per la prima volta a livello nazionale, gli strumenti della "perequazione" e "compensazione", largamente utilizzati dai Comuni più innovativi nei loro Prg e ammessi da alcune leggi regionali, ma finora senza copertura legislativa statale, con conseguente incertezza legata a ricorsi e contestazioni (come avvenuto con il Prg di Roma). Il principale obiettivo del Ddl Lupi, su questo punto, è dunque dare legittimazione alle due pratiche, pur senza renderle obbligatorie (e c'è chi, come Ance e Inu, avrebbe voluto più coraggio nel renderle cogenti per i Comuni).

Come previsto dall'esperienza degli ultimi 10-15 anni, il testo pre-

vede che perequazione e compensazione servano a distribuire in modo equo sul territorio i diritti edificatori previsti dagli strumenti urbanistici, e anche a rendere l'attuazione delle trasformazioni urbane più fattibili, perché al posto dell'esproprio si utilizzano cessioni gratuite di aree in cambio di cubature da usare altrove e i trasferimenti incrociati di aree all'interno dei piani attuativi.

La pianificazione comunale è basata su un livello programmatico e su un livello operativo. Ma non è tutto. Un capitolo è dedicato alla fiscalità. Qui si cerca di garantire l'equità dell'imposizione sugli immobili. E si stabilisce un principio innovativo: nelle aree ad alta densità la tassazione dovrà essere più bassa, perché è minore la quota di servizi indivisibili di cui si fruisce. Ancora, si parla edilizia residenziale sociale e si stabilisce che questa andrà determinata come standard aggiuntivo: non sostituirà, quindi, le aree verdi o i parcheggi ma dovrà essere servita da dotazioni apposite.

I giudizi sulla bozza sono essenzialmente positivi, ma da più par-

ti si chiedono aggiustamenti. Il presidente della commissione Ambiente della Camera, Ermete Realacci, la descrive come un «importante contributo per una nuova normativa sul governo del territorio», ma da discutere «insieme alle altre proposte già presentate in Parlamento». Anche se sulla messa in sicurezza e il risparmio energetico, «non appare sufficiente». L'ex assessore all'urbanistica del Comune di Roma, Roberto Morassut parla di «fatto importante e storico» perché «il tema della riforma urbanistica, che rappresenta una delle principali necessità per la ripresa economica, è sempre rimasto in coda nell'agenda delle riforme». Anche il presidente del Consiglio nazionale architetti, Leopoldo Freyrie pensa sia «molto positivo avere riavviato questo processo» anche se «noi daremo un contributo sulla parte che riguarda la rigenerazione, perché vorremmo una visione più coraggiosa». La bozza tocca corde molto delicate e si intreccia con il Ddl sul consumo di suolo, che alla Camera ha subito diversi rallentamenti negli ultimi mesi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE REAZIONI

Realacci: contributo ma non basta. Morassut: fatto storico riavviare la discussione  
Freyrie: chiediamo più coraggio sulla rigenerazione

