

L'analisi

DEFISCALIZZARE PER CAMBIARE LE CONVENIENZE E AVVIARE LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

di **Roberto Morassut**

Agrigento 1966. La catastrofica frana aprì la strada alla legge ponte del 67. Oggi, la tragedia di Ravanusa (sempre Agrigento) riporta tragicamente l'attenzione al tema delle città.

Il Senato discuterà a breve un testo condiviso dalla maggioranza di nuove norme per la rigenerazione urbana. Il Mims si appresta a varare un comitato scientifico che avrà il compito di ridefinire i fondamenti della legislazione urbanistica nazionale, dalla forma del piano urbanistico agli standard, i due nodi che rappresentano la sostanza di una nuova strategia di trasformazione urbana coerente con la prospettiva del saldo zero di consumo di suolo entro il 2050 e di una nuova ricomposizione della forma urbana con caratteri sociali più marcati e minori squilibri territoriali.

Sono segnali importanti che debbono tradursi finalmente in atti approvati e operanti nelle istituzioni e nel mercato. Ritengo però importante sottolineare un punto che costituisce, a mio parere, il cuore di una nuova strategia urbana in grado di indirizzare il mercato immobiliare e incoraggiare le iniziative degli operatori verso la rigenerazione urbana (ma sarebbe meglio usare il termine ristrutturazione urbanistica) piuttosto che verso l'espansione.

Non può infatti bastare l'azione pubblica anche con le consistenti risorse del Pnrr e con quelle mobilitate dal fondo previsto nella legge in arrivo dal Senato. Occorre mutare le convenienze del mercato e dell'impresa immobiliare e questo è il momento giusto. Occorre agire sulla fiscalità urbana e sul sistema della contribuzione ordinaria e straordinaria legata agli interventi di trasformazione dando una procedura attuativa (oggi inesistente) agli interventi di "ristrutturazione urbanistica", che

nel Testo unico edilizia sono perfettamente definiti all'articolo 3 ma non proceduralizzati. Si tratta di creare le condizioni per rendere ordinari interventi che «sostituiscono il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale».

Parliamo quindi di operazioni su pezzi di città e non su singoli edifici come oggi avviene quasi esclusivamente nelle zone di mercato alto dove gli elevati profitti consentono di affogare i costi della farraginosità delle norme. Se vogliamo cambiare le periferie e riqualificarle profondamente, entrando nelle parti di



L'articolo 7 della legge al Senato esclude gli interventi sui comparti dal versamento del contributo straordinario

città più povere e meno redditizie per il mercato, dobbiamo creare i presupposti normativi e fiscali che lo consentano.

Si tratta di fare, per la rigenerazione urbana, quello che, con l'articolo 17 della legge ponte (765/67) fu fatto per regolare le lottizzazioni di aree libere sottoponendole a convenzione e dando un minimo di regolamentazione pubblica al consumo di suolo che allora non sembrava un problema e procedeva secondo la unilaterale visione della proprietà privata fissata nella legge urbanistica del 1942.

Per questo, nel testo di legge in arrivo dal Senato, compare, all'articolo 7 una norma molto innovativa che esclude dal versamento del «contributo straordinario» quegli interventi sistemici di rimodellamento a comparto e non a singolo

edificio che in convenzione e in atto d'obbligo prevedano già a monte una serie di azioni volte alla sostenibilità ambientale, al recupero di suolo impermeabilizzato, all'aumento dei servizi collettivi, al sostegno dei costi di trasferimento delle famiglie per la demolizione e ricostruzione degli edifici.

In questo modo i promotori non dovranno versare risorse aggiuntive ai Comuni ma dovranno computarle in convenzione, concordandole, evitando quel dannato passaggio di mano degli oneri che quasi mai si trasforma in opere pubbliche e realizzando quartieri migliori e più appetibili anche per il mercato.

Fui io, nel 2015, a introdurre con un emendamento alla legge di stabilità la norma del contributo straordinario che prevedeva per ogni valorizzazione immobiliare il versamento di almeno metà del plusvalore ai Comuni. Vi furono polemiche e attacchi dal mondo imprenditoriale, la Regione Veneto fece ricorso alla Corte Costituzionale e lo perse.

Oggi io stesso ho proposto quell'articolo 7 nella legge sulla rigenerazione urbana. Nel 2015 il mercato era ancora dopato dalla bolla speculativa mentre oggi è ancora molto basso, seppur con qualche segno di ripresa. Inoltre sono mutate struttura e priorità del mercato e quindi è giusto rivedere quelle norme e defiscalizzare gli interventi senza disperdere l'interesse pubblico della trasformazione urbana sancito da leggi e norme di fine anni Sessanta, ma migliorandole.

Va da sé che invece per interventi di espansione urbana su suoli liberi la norma del «contributo straordinario» (art. 16, d-ter del Testo unico edilizia) deve restare valida ed essere applicata rigorosamente.

Vicecapogruppo Pd alla Camera

IRIPRODUZIONE RISERVATA