



Numero 07-08 luglio-agosto 2010

UN NODO TUTTO DA SCIogliere

PEREQUAZIONE E DINTORNI

di Pietro Ranucci, consigliere CNAPPC

È noto che il governo del territorio si muove attorno a tre sostanziali questioni: la pianificazione territoriale e paesaggistica, quella generale comunale e la sua attuazione. Stato e Regioni si contendono le relative competenze sul primo argomento, le Regioni sperimentano innovazioni disciplinari sulla pianificazione locale. Sui contenuti tecnici della pianificazione territoriale gli obiettivi sono ampiamente condivisi al di là di dispute di mero potere; nella pianificazione locale, generale e attuativa, si incontrano invece ancora oggi importanti questioni da dirimere.

Il motivo è presto detto: nella pianificazione locale entra in gioco il diritto di proprietà fondiaria che ha avuto, fino al 2001, il suo fondamento dell'art. 42 della Costituzione, ma che oggi trova un limite anche negli obblighi internazionali del Paese. La sua rigida regolazione rispetto alla funzione sociale, che pure deve essere perseguita, non appare più sostenibile senza offrire garanzie ad un suo contenuto minimo che deve essere "adeguatamente" considerato. Per questo la progettazione del Prg, anche nelle due partizioni Strutturale ed Operativa, risulta sempre condizionata dalla necessaria presenza delle citate garanzie che attualmente non sembrano essere presenti nelle leggi regionali e tanto meno nelle Norme Tecniche di Attuazione dei Prg comunali.

Il dibattito disciplinare, da oltre venti anni, sottolinea come debbano essere modificati i caratteri tipici della tradizionale pianificazione locale ex L. 1150/42. Sono ampiamente condivise le analisi che hanno visto il "vecchio" Prg privo di reali caratteri di efficacia e di equità. Due aspetti strettamente connessi perché l'attuazione del Piano comunale è tanto più effettiva quanto più il Piano è condiviso, non solo con l'accettazione degli obiettivi proposti dal Comune, ma con la consapevolezza che dal Piano derivano vantaggi concreti per tutti.

Molte Regioni hanno proposto l'applicazione del principio della perequazione, lasciando ai Comuni di applicare la questione nei dettagli.

Le conseguenze sono una fondamentale incertezza, da parte dei Comuni nel definire gli obiettivi della pianificazione, da parte di imprese e cittadini nell'avviare iniziative imprenditoriali. Se una riforma generale della legge urbanistica non appare facilmente praticabile, tuttavia sembra attesa anche dalle Regioni l'emanazione di norme nazionali che si pongano come copertura giuridica per un ruolo nuovo (perequato) del diritto di proprietà fondiaria, sollevando enti locali, imprese e cittadini da permanenti incertezze, pagate dalla città tutta e da tutti i professionisti che operano nella trasformazione fisica del Territorio. Per questo il CNAPPC ha inteso intervenire sull'argomento predisponendo, con una prestigiosa consulenza giuridica, un'ipotesi normativa nazionale di principi sui contenuti e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica. Norme in grado di costituire il necessario riparo giuridico per la legislazione regionale in materia di innovazione urbanistica.