

Nuova legge nazionale sul governo del territorio, forse ci siamo

Attesa dal 1942, la nuova norma regolerà la pianificazione territoriale, la perequazione urbanistica, il rinnovo urbano, l'edilizia sociale

di **Rossella Calabrese**

23/05/2014 - Sta per vedere forse la luce la nuova legge nazionale che regolerà il governo del territorio e le trasformazioni urbane.



Sono passati ben 72 anni dalla Legge Urbanistica 1150/1942 tuttora vigente, che regola "l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio dello Stato".

La nuova legge fisserà i principi fondamentali in materia di governo del territorio, garantendo il **razionale uso del suolo**, il soddisfacimento del **fabbisogno abitativo** e privilegiando il **rinnovo urbano** e la **riqualificazione edilizia**. Principi e linee guida che da alcuni anni ispirano la normativa di molte regioni, in ordine sparso, dello Stato e che, con questa legge, troveranno un'attuazione organica e complessiva.

La **ripartizione delle competenze** tra Stato, Regioni, Province, Città metropolitane e Comuni anticipa il futuro assetto costituzionale che [riassegna allo Stato](#) la competenza esclusiva sui principi quadro in materia di governo del territorio.

Allo Stato sono riservate le attività conoscitive, di valutazione, programmazione e localizzazione degli interventi. L'attuazione delle politiche di governo del territorio avverrà con la **Direttiva Quadro Territoriale (DQT)** che definisce gli obiettivi strategici di programmazione e gli indirizzi di coordinamento, dura cinque anni, con aggiornamento triennale. Di competenza statale sono, inoltre, i **programmi di intervento speciali**, dedicati a specifici ambiti territoriali con particolari problemi di degrado ambientale e urbano.

Lo Stato definirà i livelli quanti-qualitativi delle **dotazioni territoriali essenziali** (immobili e attività gestionali per ospedali, scuole, verde pubblico, strade, servizi per le attività produttive, luoghi di culto, edilizia sociale), differenziate per soglia demografica e condizioni economiche e sociali dei diversi territori. Le Regioni dovranno calibrare i propri strumenti alle previsioni statali.

In sede di pianificazione, le Regioni determineranno le **zone territoriali unitarie**, e per ognuna di esse fisseranno le dotazioni territoriali essenziali, i limiti di densità edilizia, altezza, distanze, ecc. Tali previsioni regionali andranno a sostituire il DM 1444/1968.

Alle Province e alle Città metropolitane è assegnata la **pianificazione territoriale di area vasta** (come già [anticipato dal decreto Delrio](#)).

A **livello comunale** si conferma la strada già intrapresa dalle più recenti leggi regionali, cioè due livelli di pianificazione: **programmatorio** e **operativo**. In quest'ultimo entrano di diritto i privati, che potranno partecipare alla formazione del piano operativo, proponendo operazioni di trasformazione urbanistica, che, se accolti dai Comuni, diventeranno piani attuativi.

Vengono finalmente disciplinati due istituti giuridici attuati in vario modo negli ultimi anni:

la **perequazione** e la **compensazione urbanistica**. Lo scopo della perequazione è quello di garantire equità di trattamento ai proprietari dei suoli. Con la compensazione si cerca di trattare l'esproprio in modo più equo e meno oneroso per i Comuni. La compensazione genera i **diritti edificatori**, che saranno trasferibili e liberamente commerciabili.

La legge premia, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori, la **riqualificazione edilizia, urbana e ambientale** delle parti degradate di città, il recupero paesaggistico, lo sviluppo di servizi e la realizzazione di edilizia sociale.

I plusvalori che gli immobili acquisiranno a seguito di importanti valorizzazioni immobiliari generate dallo strumento urbanistico generale saranno 'tassati' con un **contributo straordinario per le trasformazioni urbane**, che potrà arrivare al 66%. Queste somme saranno destinate a opere pubbliche.

In attuazione del principio del **contenimento del consumo di suolo**, la legge incentiva il **rinnovo urbano**, che contempla anche la demolizione e ricostruzione di intere parti degradate di città. In questi casi, le operazioni saranno sottoposte a **dibattito pubblico** e, una volta approvate, saranno incentivate con agevolazioni fiscali e bonus volumetrici. Anche in questo caso, ampio spazio sarà dato agli operatori privati.

Stessa logica di cooperazione pubblico-privato è prevista per la realizzazione di **edilizia residenziale sociale**. Per la realizzazione dei 'sistemi di edilizia residenziale sociale' (insieme organico e strutturato di alloggi e servizi abitativi e di prossimità) sono previsti premi in termini di diritti edificatori e di riduzione fiscale.

Infine, la legge delega il Governo a riordinare e semplificare le **norme in materia edilizia** e, in particolare, a semplificare i titoli edilizi, riorganizzare lo Sportello Unico dell'Edilizia, riordinare la normativa tecnica delle costruzioni e dei prodotti da costruzione.

(riproduzione riservata)