Governo del territorio: i principi fondamentali

30 Maggio 2007

è stato reso disponibile il testo del disegno di legge contenente i principi fondamentali per il governo del territorio (Atto C/2319), presentato al Parlamento lo scorso 2 marzo dai Democratici di sinistra e su cui dovrebbe convergere il consenso di tutte le componenti politiche della maggioranza, diventando così il testo base per il dibattito parlamentare.

L`articolato è composto di 27 articoli e risulta piuttosto corposo rispetto al disegno di legge approvato in prima lettura dal Parlamento nella precedente legislatura.

Il provvedimento – dopo aver individuato l`ambito oggettivo del governo del territorio che comprende l`urbanistica, l`edilizia e, per le parti relative alla programmazione e pianificazione del territorio, la difesa del suolo, l`espropriazione e l`edilizia sociale – si apre infatti con una serie di articoli contenenti i principi che informano la pianificazione urbanistica e territoriale e cioè: sostenibilità, tutela e sicurezza, sussidiarietà ed adeguatezza, trasparenza e democrazia, equità e legalità del territorio.

I comuni sono confermati soggetti primari del governo del territorio, fatte salve le competenze attribuite in via espressa alle regioni e alle province, mentre allo Stato sono riservate la programmazione e pianificazione delle reti infrastrutturali di interesse nazionale, la definizione della normativa tecnica nonchè l`individuazione dei livelli minimi degli standard urbanistici, con apposito DPCM da emanarsi entro 180 giorni dall`entrata in vigore della legge.

Comunque, tutti i soggetti pubblici titolari di funzioni amministrative che incidono sul governo del territorio (enti parco, autorità di bacino, soprintendenze, ecc.) devono esercitarle in raccordo con quelle urbanistiche, coordinando i relativi piani di settore con il piano generale del comune che rappresenta il punto di incontro di tutte le prescrizioni d`uso e trasformazione del territorio.

Per quanto riguarda i rapporti fra gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, questi sono ora improntati al principio di coerenza, concetto più ampio che sostituisce quello tradizionale di conformità e implica il rispetto degli obiettivi e degli indirizzi fissati dal piano sovraordinato e non una pedissequa sovrapposizione dei relativi elaborati grafici.

Il piano urbanistico comunale, chiamato piano del governo del territorio è concepito, come avviene nelle leggi regionali di ultima generazione, secondo tre livelli: strutturale, operativo e regolamentare.

Le prescrizioni del livello operativo sono attuate attraverso modalità perequative, compensative o espropriazione per pubblica utilità. La perequazione, in particolare,

ha carattere diffuso, essendo estesa al territorio comunale ad eccezione delle aree agricole, di quelle inedificabili per loro natura e del tessuto edilizio consolidato.
Il ddl fa poi un notevole passo in avanti poichè chiarisce la natura giuridica dei diritti edificatori, che sono considerati come veri e propri diritti reali, la cui cessione avviene a seguito della stipula di un contratto di trasferimento di volumetria, da registrarsi alla conservatoria dei registri immobiliari e da iscriversi in un apposito registro istituito da ciascun comune.
Accogliendo principi già contenuti in leggi regionali, si stabilisce che:
–il piano operativo, in coerenza con gli obiettivi fissati a livello strutturale, può prevedere forme di confronto concorrenziale fra soggetti pubblici e privati per la trasformazione e riqualificazione del territorio;
–i diritti edificatori decadono, come avviene per i vincoli preordinati all`esproprio, decorsi cinque anni dall`entrata in vigore del piano operativo, con possibilità di reiterazione per entrambi;
–il servizio abitativo sociale costituisce una dotazione territoriale.
Il provvedimento si chiude con una delega al Governo a riformare, entro diciotto mesi dall`entrata in vigore della legge, la fiscalità urbanistica ed immobiliare, prevedendo forme di perequazione e compensazione territoriale a carattere intercomunale e incentivando interventi di rigenerazione urbana, miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici, con particolare riguardo al risparmio energetico.

1163-ALLEGATO.pdfApri