

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 nonché 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.pdf [Apri](#)