

# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

## Società di trasformazione urbana

*Area Mercato Privato*

## **PREMESSA**

---

Il dibattito sulla gestione del territorio negli ultimi anni è stato contraddistinto dal frequente ricorso al termine "partenariato", volto ad indicare l'avvento di un rapporto collaborativo tra enti pubblici ed operatori privati.

Gli esempi pratici di partenariato nascono con l'introduzione, nel sistema urbanistico, dei programmi complessi.

Una ulteriore evoluzione applicativa del partenariato è ora rappresentata dalla Società di Trasformazione urbana, coniata dal Legislatore del 1997 che ha fatto ricorso ad una strumentazione di carattere prettamente privatistico come la società per azioni per facilitare, secondo la sua intenzione, l'incontro degli interessi pubblici e privati ai fini della valorizzazione di iniziative immobiliari.

Anche in urbanistica si è così cominciato a parlare di privatizzazione.

A distanza di pochi anni, il panorama applicativo, ancora esiguo, della suddetta norma, è risultato piuttosto variegato soprattutto a causa della genericità della disciplina sulle STU.

Per questi motivi qualsiasi dibattito deve focalizzarsi sulle varie alternative per una corretta operatività delle STU che dovrebbero essere finalizzate a:

- sbloccare operazioni complesse che coinvolgono il patrimonio anche di più enti pubblici;
- concorrere alla riqualificazione urbana con interventi polarizzanti;
- valorizzare aree pubbliche;
- realizzare interventi che riguardino le opere pubbliche e concentrarsi sulle attività di promozione urbanistica, ossia predisporre le condizioni di fattibilità urbanistica per gli operatori privati.

Le STU costituiscono uno strumento flessibile e dalle vaste potenzialità, in grado di intervenire nelle aree urbane consolidate, con finalità di riqualificazione urbana, di riuso dell'esistente e di trasformazione integrata.

Risponde all'esigenza di una evoluzione della strumentazione urbanistica sia a livello generale che a livello attuativo nel tentativo di introdurre, in un quadro di certezza istituzionale e programmatica, elementi di flessibilità nella gestione del territorio da parte degli enti locali.

Risulta così evidente come lo strumento delle STU abbia, almeno potenzialmente, l'attitudine a divenire strumento privilegiato per il governo del territorio, in una logica fortemente innovativa di rapporto pubblico/privato.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

---

**DECRETO LEGISLATIVO 18 agosto 2000, n. 267**

**TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI**

***Art. 120 - Società di trasformazione urbana***

1. Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.

2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.

*(comma così modificato dall'articolo 44, comma 1, della legge n. 166 del 2002)*

3. Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche. Gli immobili di proprietà degli enti locali interessati dall'intervento possono essere conferiti alla società anche a titolo di concessione.

*(comma così modificato dall'articolo 44, comma 1, della legge n. 166 del 2002)*

4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti.

*(l'articolo 120 sostituisce il comma 59 dell'art.17, Legge 127/1997).*

**CIRCOLARE DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI n. 662 dell'11/12/2000.**

**Art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267. Società di trasformazione urbana. Circolare esplicativa.**

***(In allegato)***

**LEGGE 8 febbraio 2001, n. 21**

**MISURE PER RIDURRE IL DISAGIO ABITATIVO ED INTERVENTI  
PER AUMENTARE L'OFFERTA DI ALLOGGI IN LOCAZIONE.**

***Art. 7. - Promozione delle società di trasformazione urbana***

1. Il Ministero dei lavori pubblici, al fine di promuovere la costituzione da parte dei comuni delle società di cui all'articolo 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n. 127, provvede al finanziamento degli studi di fattibilità, delle indagini conoscitive necessarie all'approfondimento della realizzabilità economica, amministrativa, finanziaria e tecnica delle ipotesi di trasformazione deliberate dal consiglio comunale nonché degli oneri occorrenti alla progettazione urbanistica.
2. Costituisce elemento prioritario di ammissione ai finanziamenti di cui al comma 1 la previsione, all'interno delle trasformazioni ipotizzate, di interventi, in misura non inferiore al dieci per cento delle risorse finanziarie pubbliche e private necessarie per la completa attuazione del programma di trasformazione, destinati all'edilizia residenziale pubblica.
3. Per il finanziamento delle attività di cui al comma 1 è autorizzata la spesa di lire 13,2 miliardi per l'anno 2000, di lire 15,2 miliardi per l'anno 2001 e di lire 13,2 miliardi per l'anno 2002, da iscrivere nello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Al relativo onere si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2000-2002, nell'ambito dell'unità previsionale di base di conto capitale " Fondo speciale " dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno 2000, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.
4. Con decreto del Ministro dei lavori pubblici, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di presentazione delle domande per l'accesso ai finanziamenti di cui al comma 1.

## **PROMOZIONE DELLE STU: BANDI PER IL FINANZIAMENTO DELLA PROGETTAZIONE**

---

**DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI del 6 giugno 2001**

**"Promozione delle Società di Trasformazione Urbana"**

*(G.U. n. 202 del 31.8.2001)*

**(In allegato)**

**DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
del 3 aprile 2002**

**"Modifiche del bando allegato al decreto ministeriale 6 giugno 2001 recante norme  
in materia di promozione delle Società di Trasformazione Urbana".**

*(G.U. n. 88 del 16.4.2002)*

**(In allegato)**

## **PROMOZIONE DELLE STU: GRADUATORIA PER IL FINANZIAMENTO DELLA PROGETTAZIONE**

---

**DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
del 14 giugno 2002**

**"Graduatoria per il finanziamento della progettazione urbanistica ai fini della  
costituzione di STU".**

**(In allegato)**

## **POSIZIONE DELL'ANCE**

---

**LE PRIVATIZZAZIONI IN EDILIZIA: Le società di trasformazione urbana.**

**(In allegato)**

Aggiornato al 03/03/2003