

15 luglio 2010

Luca Nespolo

*Prospettive per una riforma della disciplina della perequazione nella LR 1/2005*

E' ormai acquisito come la perequazione sia uno strumento il cui utilizzo deve essere ben ponderato, poichè può portare ad esiti molto differenti. Credo pertanto che una revisione della legge dovrebbe introdurre alcuni principi per orientare l'applicazione della perequazione, volta ad una maggiore sostenibilità delle scelte di piano. Ne indico due.

1) Il rilancio della funzione redistributiva del piano.

Le trasformazioni degli ultimi anni hanno prodotto un bacino di rendita su cui la mano pubblica ha rinunciato ad intervenire. Contemporaneamente si è aggravata la domanda collettiva di attrezzature pubbliche (edilizia sociale, scolastica, trasporti pubblici). Il problema della funzione redistributiva della pianificazione, è quindi di nuovo un tema centrale nei tempi della crisi. Molte esperienze europee dimostrano come si possa rispondere al problema agendo sul rapporto che regola benefici ed oneri imposti ai privati "premiati" dalle scelte di piano (ad esempio, per citare un caso "regionale" si può vedere la riforma della L Urb Catalana). Nel caso italiano lo strumento perequativo può essere orientato per consentire un recupero delle plusvalenze (ad es. in termini di cessioni di suoli). Basti pensare che attualmente nell'ambito di una trasformazione in "regime tradizionale", la municipalità incassa dal privato beneficiario dalle scelte di piano, in termini di oneri, standard e oo.urb., un controvalore pari al 5%-6% dei prezzi di mercato realizzati. Nei migliori casi europei questa soglia sale al 30%, senza pregiudicare la fattibilità economica delle trasformazioni. Per questo credo che dovremmo spostare il dibattito sulla perequazione dai consueti termini dell'*efficacia* del piano, verso il tema degli effetti di *redistribuzione* che questo dovrebbe determinare.

2) Il controllo pubblico del progetto di città

Il fallimento sociale della città consegnata al libero mercato appare evidente. La confidenza nei meccanismi di autoregolazione del mercato si è tradotta in una palese rinuncia al controllo della forma urbana, che ha messo in discussione la potestà pubblica nell'indirizzare il disegno delle trasformazioni. La perequazione, favorendo l'indifferenza localizzativa dei proprietari rispetto alle scelte di piano, rafforza la possibilità di orientare già in fase di piano la definizione fisica dei progetti. La riscoperta di un'approccio pubblico alla città fisica apre nuovi scenari di ricerca che trovano nella tradizione europea del progetto urbano il proprio fondamento.

Questi principi possono trovare una risposta in sede di riforma della legge regionale, in particolare attraverso:

- un'approfondimento della distinzione delle fasi applicative della perequazione fra Ps e Ru;
- la limitazione dell'uso della perequazione in senso generalizzato, e la definizione dei limiti del suo utilizzo in chiave meramente compensativa ("crediti edilizi"); il sostegno alla perequazione di comparto, o fra comparti predeterminati dal piano;
- lo studio rapporto fra oneri monetari e cessioni di suolo/realizzazione di opere, per garantire che le ricadute pubbliche insistano direttamente sulle aree di trasformazione, scoraggiando pertanto l'uso del piano solo come strumento "per fare cassa";
- la promozione di incentivi per l'applicazione della perequazione alle aree dismesse (*brown fields*), consentendo la sostituzione delle cessioni di suolo con quote di attrezzature pubbliche (ad es. ERP) direttamente realizzate dal privato e cedute all'amministrazione.