



## Daniele Rallo, Luca Rampado Urbanisti e perizie

Il campo di lavoro degli urbanisti e dei pianificatori territoriali e ambientali iscritti all'albo professionale è in continua evoluzione e si sta delineando sempre più ampio.

Il vocabolario giuridico dell'urbanistica si è incrementato negli ultimi decenni di nuove terminologie che hanno introdotto e codificato nuovi concetti già presenti nel dibattito disciplinare accademico e sviluppati prioritariamente dall'Inu.

Le nuove leggi urbanistiche regionali o le modifiche (inserite come monconi nelle leggi "sviluppo" o "del fare") alla legislazione nazionale hanno iniziato ad inserire nel testo normativo i concetti di perequazione, compensazione, credito edilizio, accordo pubblico-privato, ecc..

In una fase storica di risorse scarse la costruzione della città pubblica viene sempre di più sollecitata e attuata con l'apporto della finanza privata. Gli investimenti per la realizzazione delle opere pubbliche, degli standard, viene demandata al developer edilizio che ha il maggior ricavo dall'operazione immobiliare. L'ente locale, che (assieme a regione e città metropolitana) ha la prerogativa costituzionale del "governo del territorio", decide attraverso il piano regolatore l'individuazione delle aree di trasformazione. Al tempo stesso però decide l'imposizione della quantità di quota parte del surplus che deriva dall'operazione immobiliare che deve ritornare alla collettività, attraverso la costruzione di parcheggi, verde, impianti sportivi, ecc. (E' un controllo della rendita di posizione, avremmo detto anni addietro).

Per attuare queste politiche il legislatore ha messo a disposizione dell'urbanista la possibilità di utilizzare i nuovi strumenti di negoziazione per addivenire a degli accordi tra attore pubblico e attore privato.

In realtà la partecipazione del privato alla costruzione della città pubblica è una politica

che ha una lunga storia nello sviluppo dell'urbanistica italiana.

Parte dalle leggi sull'esproprio post unità della seconda metà dell'800 e arriva alla legge Bucalossi del 1977 che dà a regioni e comuni il diritto di fissare il quantum in termini di contributo concessorio. Oneri primari, oneri secondari e contributo costo di costruzione secondo tabelle parametriche, con riferimento al metro cubo o al metro quadro edificabile, fissate da legge regionale e da delibera consiliare. Purtroppo i valori che dovevano essere parametrati ai reali costi di realizzazione da troppe amministrazioni sono state sempre tenute molto al di sotto. Il risultato è stato un minor introito, una minore capacità di spesa, un sottodimensionamento nella realizzazione degli standard, una città pubblica con servizi non adeguati.

La perequazione, la compensazione o i crediti edilizi a seconda delle leggi regionali possono essere inseriti sia nel piano strutturale che nel piano operativo. In altri casi sono fissati attraverso accordi pubblico-privato *ad hoc* piegati successivamente allo strumento urbanistico più idoneo. I fattori indispensabili per la realizzazione degli stessi sono la trasparenza e la pubblica utilità.

### La professionalità dell'urbanista

Per attuare queste politiche diventa necessaria una nuova professionalità, quella del "valutatore" e quella del "facilitatore" che sia in grado di gestire il "tavolo del confronto" ed il "tavolo della negoziazione". Che sia, cioè, in grado di assumere un ruolo di terzietà per addivenire all'accordo tra le parti, che abbia presenti il raggiungimento degli interessi pubblici ma che sappia tener presente il giusto ristoro degli interessi privati.

Si tratta di una figura che abbia la giusta preparazione in campo urbanistico, economico e giuridico per mettere assieme tutti gli elementi per chiudere l'accordo tra le parti o per scrivere la normativa tecnica del piano regolatore.

La fattibilità economica del progetto, l'*expertise*, la *due-diligence* quali evoluzione della vecchia perizia di stima, sono gli elaborati che vengono richiesti in questi in casi.

Spesso il piano operativo deve essere collegato alla programmazione economica dell'ente locale, al Piano Triennale delle opere pubbliche, al Piano delle Alienazioni, al piano di valorizzazione dei beni demaniali.

La relazione di fattibilità economica come l'applicazione della perequazione è da diversi anni un elaborato del piano urbanistico in regione Toscana ancor prima dell'entrata in vigore della legge<sup>1</sup>. Nel Veneto invece il piano operativo, denominato Piano degli Interventi, che viene adottato e approvato solo dal Consiglio Comunale e ha una valenza quinquennale, deve essere corredato da una relazione Programmatica con l'indicazione del quadro economico, dei tempi e delle priorità operative per la sua attuazione (Lr Veneto 11/2004).

### Ordine e perizie

Dal punto di vista ordinistico la competenza degli urbanisti in materia di perizie è sancita da quando è comparsa tale figura negli anni settanta ed è stata ulteriormente specificata dopo il rinnovo degli ordini conseguente alla riforma universitaria e al decreto di riordino degli stessi (Dpr 328/2001).

Il Giudice del Tribunale che ha ampia facoltà di nominare il CTU ha fatto riferimento alla figura dell'urbanista appena questa è entrata nel libero mercato. In alcuni casi l'iscrizione alla Associazione degli Urbanisti ha fatto fede su richiesta degli stessi Tribunali provinciali. Ma l'importanza ulteriore è richiamata negli ultimi provvedimenti post Dpr 328.

Per es. la rivalutazione dei terreni agricoli ed edificabili (L. 27/2003 e legge finanziaria 2010) deve essere stimata attraverso la redazione di una perizia ai fini del versamento delle imposte sostitutive. La legge afferma che agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze del testo unico delle imposte sui redditi, per i terreni edificabili e con destinazione agricola può essere assunto il valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima redatta da soggetti iscritti all'albo degli architetti, ridenominato APPC, oltre che degli ingegneri, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

## Libri e altro

a cura di Ruben Baiocco

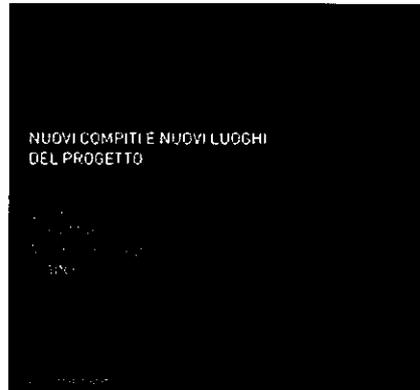
Cosa analoga vale per l'acquisto di terreni non edificati nelle operazioni cofinanziate dal Fondo europeo di sviluppo regionale (art.5 del Dpr 196/2008) in cui deve essere presentata una perizia giurata di stima redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti (ora A.PianificatoriP.C.), dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari, degli agrotecnici o dei periti industriali edili che attestino il valore di mercato del bene.

Un'ulteriore specificazione si ritrova nella legge sulla rateizzazione delle somme dovute per le procedure di liquidazione, riscossione e accertamento. La legge stabilisce che il valore dell'immobile può essere, in alternativa, determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti (ora A.PianificatoriP.C.), dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari o dei periti industriali edili.

In base sia al *curriculum studiorum* che alla normativa vigente l'urbanista - pianificatore territoriale si dimostra essere la figura professionale centrale nei processi di trasformazione del territorio che necessitano di azioni valutative di tipo economico-finanziario ma che al tempo stesso siano particolarmente attente all'aspetto pubblico dell'operazione.

### L'architettura degli spazi del lavoro. Nuovi compiti e nuovi luoghi del progetto

Marini S., Bertagna A. e Gastaldi F. (a cura di), *Quodlibet*, Macerata, 2012, pagg. 144, 24,00 Euro.



Il volume raccoglie alcuni contributi sul tema del progetto degli spazi del lavoro presentati in occasione di un convegno tenutosi a Venezia nel novembre del 2012, e affronta una serie di questioni di assoluto rilievo per le attività progettuali alle diverse scale: da quella del singolo edificio, sino a quella urbana, paesaggistica e territoriale. L'attuale crisi economica, sommandosi a processi di de-industrializzazione già in corso, pone infatti rinnovate questioni anche per le discipline che si occupano, nello specifico, dei luoghi dedicati al lavoro, intesi in senso onnicomprensivo.

Il volume è organizzato in tre parti. Le considerazioni richiamate nelle prime due, coordinate da Sara Marini e Alberto Bertagna, guardano al tema del progetto e alla trasformazione dei modelli architettonici dettata dal mutamento occorso al modello economico e all'organizzazione del lavoro; quelle proposte nella terza parte si focalizzano invece proprio su questioni di governo del territorio, assumendo come specifico campo di riflessione il Nord Est italiano. La crisi ha infatti avuto delle ripercussioni anche su quello che, per diversi anni, è stato considerato un sistema vincente di piccola-media impresa organizzato in forma distrettuale e diffusa. Paradossalmente, se lo sviluppo di tale contesto è sorto in forma spontanea, frutto spesso di "non deci-

sioni" dei diversi livelli istituzionali che lo hanno di fatto assecondato, la drammaticità della crisi attuale pone nuove questioni di regolazione, sostegno e indirizzo proprio alle attività di pianificazione pubblica del territorio.

Per Francesco Gastaldi, la crisi avrebbe effettivamente generato una nuova domanda di governo del territorio legata a questioni di dismissione di capannoni e destinazioni d'uso obsolete, riconoscendo tuttavia una certa difficoltà, da parte della cultura e della pratica urbanistica locale, a ripensare complessivamente il modello di sviluppo prevalente. Anche dal punto di vista della competitività del sistema, è più che mai indispensabile un indirizzo pubblico che sappia sostenere le imprese nelle sfide poste dall'internazionalizzazione e dalla competizione globale.

Michelangelo Savino sostiene come il "malfunzionamento" del modello Nord Est sia in realtà l'esito di una più generale (ma assolutamente non recente) incapacità di riconoscere, trattare e gestire i problemi e le dinamiche di sistema. Gli effetti sono facilmente osservabili, con crescenti costi economici, ambientali e sociali prodotti dagli insediamenti produttivi disseminati sul territorio, dalla diffusione di residenze e servizi, dalla congestione del traffico e dal deficit infrastrutturale. In linea con quanto riportato da Gastaldi, anche per Savino è la cultura urbanistica locale a dimostrare una certa inerzia al cambiamento. Nonostante infatti le retoriche politiche e le evidenze di un preoccupante sottoutilizzo di volumi e superfici, la strumentazione urbanistica continua a riproporre, in molti casi, vecchie logiche di sviluppo fondate sull'incremento quantitativo di nuove costruzioni.

Ai fini di un concreto cambio di direzione, le misure auspicabili sono di diverso tipo: la riduzione delle espansioni quantitative degli insediamenti, la ri-organizzazione del costruito in connessione al potenziamento del sistema infrastrutturale, la messa in sicurezza del territorio e la valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali.

1. Per es. i piani di Siena e Prato di Bernardo Secchi o successivamente il piano di Arezzo di Antonio Mugnai o il piano di Montevarchi con responsabile del procedimento Stefania Fanfani e progetto di Bruno Gabrielli.
2. art.3 bis della L. 462/1997 "Unificazione ai fini fiscali e contributivi delle procedure di liquidazione, riscossione e accertamento, a norma dell'articolo 3, comma 134, lettera b), della legge 23 dicembre 1996, n. 662" aggiunto dalla L. 244/2007 art.1, comma 144.