

L'urbanistica in un vicolo cieco

Roma, 10 marzo.

Un gravissimo pericolo incombe sulle città italiane e rischia, proprio mentre più preoccupato e intenso si fa il dibattito ecologico, di mandare a monte ogni sforzo inteso a migliorare le condizioni ambientali in cui si svolge la nostra vita quotidiana. È un pericolo imminente, che ha una precisa scadenza: il 19 novembre 1973. Quel giorno, se politici e governo non adotteranno coraggiose misure, i piani regolatori degli innumerevoli comuni italiani salteranno per aria, e sarà impossibile realizzare un giardino, un parco, una piazza, una scuola, uno spazio qualunque in cui respirare.

Sarà questo l'effetto a scoppio ritardato di una famosa sentenza della Corte Costituzionale del maggio 1968, che scardinò alcuni principi della legge urbanistica del 1942, tuttora vigente con modificazioni, e definì incostituzionali alcuni suoi articoli. Questi articoli dicevano che i vincoli posti dai piani regolatori generali sulle aree destinate a spazi pubblici (verde, mercati, scuole, parcheggi, ospedali, chiese, uffici amministrativi eccetera) valgono a tempo indeterminato

e non danno diritto a indennizzo: ma che questo va corrisposto ai proprietari di quelle aree in un secondo momento, all'atto dell'esproprio, quando avviene il passaggio di proprietà dal privato al comune, cioè al momento in cui si attua il « piano particolareggiato » che, zona per zona, dà esecuzione al piano regolatore generale.

Definendo illegittima quella norma, la Corte aveva ragionato nel modo seguente. Poiché tra piano generale e

piano particolareggiato, tra vincolo e esproprio, passa di regola moltissimo tempo, il privato veniva gravemente danneggiato nei suoi « diritti »: quel procedimento si risolveva in una grave « ablazione » ovvero in uno « svuotamento del diritto di proprietà », in « un'incisione profonda della facoltà di utilizzazione del bene » (il suolo urbano), ed equivaleva praticamente a un'esproprio senza indennizzo: il che è contrario alla Costituzione. Quindi

di l'indennizzo, secondo la Corte, doveva essere corrisposto subito, all'atto stesso dell'imposizione del vincolo di piano regolatore generale, senza più aspettare il piano particolareggiato.

La sentenza, nell'arretrato e confuso panorama dell'urbanistica italiana, deflagrò come una bomba. Come immediatamente fecero osservare giuristi, urbanisti e amministratori comunali, essa veniva a considerare « con naturato » col diritto di proprietà il diritto di costruire, e riconosceva la legittimità della rendita fondiaria: ogni tentativo inteso a dare un assetto meno incivile alle nostre città veniva frustrato, data la manifesta impossibilità dei comuni di reperire in un sol colpo i miliardi necessari.

Solo un esempio. Il piano regolatore di Roma prevedeva spazi pubblici per circa 15.000 ettari (sempre insufficienti ai fabbisogni reali): calcolando, secondo una stima grossolana, in tremila lire al metro quadrato il costo medio del terreno da espropriare, lo SPQR avrebbe dovuto sborsare poco meno di cinquecento miliardi per acquisire le aree necessarie a parchi, asili, scuole, ospedali

eccetera. Fu calcolato anche che una città media di centomila abitanti avrebbe dovuto pagare subito ai proprietari dai trenta ai quaranta miliardi per i servizi e le attrezzature collettive elementari: si prospettava quindi un debito pubblico di dimensioni siderali, e si sanciva il diritto di proprietari e speculatori a incamerare gli enormi plusvalori creati dalla comunità.

Tutto ciò non preoccupava minimamente la Corte. Che ci pensasse il parlamento — dichiarò il presidente Sandulli in una successiva intervista non meno clamorosa della sentenza — a modificare la legislazione esistente: sia che volesse distinguere diritto di proprietà da diritto di costruire sia che volesse espropriare a prezzo agricolo le aree urbane. Rimedi eroici che il parlamento non prese nemmeno in considerazione, ricorrendo invece, per parare il colpo portato dalla sentenza, a un semplice espediente dilatorio: poiché quei vincoli a tempo indeterminato erano stati definiti inco-

Antonio Cederna

CONTINUA IN SECONDA PAGINA

Nelle pagine interne

- 3^a Le briciole umane di Milano (di Giuliano Zincone)
- 5^a Il petrolio che inquina il prosciutto (di Alfredo Todisco e Leonardo Vergani)
- 7^a Gli obiettivi di Cefis nella gestione della Montedison (di Massimo Riva) - Perché l'agricoltura italiana è malata (di Roberto Stagno)
- 10^a Manette al « nababbo in tuta » accusato di aver rubato mezzo chilo di diamanti (di Paolo Menghini)
- 12^a e 13^a: Corriere letterario
- 15^a il mondo dell'arte.
- 21^a Brucia una casa in Francia: nove fratelli morti (di Lorenzo Bocchi)
- 28^a La giornata elettorale di oggi in Francia e in Argentina (di Giorgio Sansa e Mario Cervi)

11-3-73

L'urbanistica

CONTINUA DALLA PRIMA PAGINA

stituzionali, una legge emanata il 19 novembre 1968 (presidente del consiglio, Leone) stabiliva che essi avrebbero avuto una durata limitata, di cinque anni, dalla data di approvazione del piano regolatore generale, alla fine dei quali avrebbero perso ogni efficacia. Fu la « legge-tampone » che diede un po' di respiro ai comuni; ma quei cinque anni, per i piani approvati prima della data della legge, scadono appunto tra pochi mesi, il 19 novembre 1973. Così, per fare ancora un esempio vistoso di quello che rischia di succedere a Roma, la campagna archeologica ai lati della Via Appia Antica potrà essere tranquillamente lottizzata: una sorte analoga è riservata a cento altre città, destinate a diventare compatti, superinabitabili, supercongestionati e superinquinati tavolieri di cemento.

Che fare a questo punto? Il governo ha di fronte due strade: I) emanare una legge che contempra un'ulteriore proroga di quei vincoli, il che sarebbe un nuovo palliativo che servirebbe soltanto a spostare nel tempo, senza risolverli, tutti i problemi in sospenso;

II) porre finalmente mano alla riforma urbanistica generale, auspicata da almeno quindici anni, che abbia per scopo di mettere i proprietari delle aree in posizione di indifferenza di fronte alle scelte dei piani regolatori; e che quindi (come si usa da decenni in Inghilterra, in

Olanda, nei paesi scandinavi) operi una netta separazione fra proprietà del suolo e *ius aedificandi*, considerando quest'ultimo non più un diritto, ma una concessione che il privato deve comprare dal comune, in cambio delle opere di urbanizzazione. Con il che un duro colpo verrebbe inferto a quella forma inaccettabile e odiosa di parassitismo che è la rendita fondiaria, e gli sviluppi urbani potrebbero finalmente essere guidati dall'interesse pubblico. Ma non si vede, coi tempi che corrono, come l'attuale governo possa imboccare questa via maestra.

Intanto però molto possono fare comuni e regioni, mettendo a profitto tutte le possibilità offerte dalla legge sulla casa n. 865 e dalla legge sull'edilizia economico-popolare n. 167. Sono leggi che consentono (come ha messo in evidenza su questo giornale Leonardo Benevolo) di espropriare a prezzi sopportabili per le finanze locali la maggioranza delle aree urbane, e quindi anche di calmierare il mercato delle aree rimaste ai privati. Ma anche questo dipende dalla volontà politica dei partiti al governo, ora che una vasta manovra moderata è in atto per sminuire la portata innovatrice della legge sulla casa (come hanno mostrato le interviste raccolte da Antonio Spinosa). Le prospettive non sono dunque incoraggianti: l'urbanistica italiana, la vita delle città italiane sembra indirizzarsi verso un vicolo cieco.

A. Ce.