



*Consiglio Nazionale degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori*

PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Cod:H20/P2
Cod.PF/ac
Circolare n. 8

CNAPPC
Prot.: 000046
Data: 18/01/2011
Uscita

- Ai Signori Componenti la Delegazione Consultiva a base Regionale
- Ai Consigli degli Ordini degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- Alle Federazioni e Consulte Regionali

LORO SEDI

OGGETTO: Delegazione Consultiva – Roma, 11 novembre 2010.

Si trasmette, in allegato, il verbale dell'incontro in oggetto (con i relativi allegati), predisposto dall'Ufficio di Presidenza della Conferenza Nazionale degli Ordini.

Con l'occasione si inviano i migliori saluti.

IL PRESIDENTE
DEL DIPARTIMENTO INTERNI
(arch. Pasquale FELICETTI)

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
(arch. Luigi M. MIRIZZI)

IL PRESIDENTE
(arch. Massimo GALLIONE)

All.: c.s.

CNAPPC
DIPART. AMBIENTE E TERRITORIO
Roma 11-11-2010

PROPOSTA DI LEGGE NAZIONALE SULLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Abbiamo concluso, con l'impegno e la consulenza del Prof. Paolo Stella Richter, e con la consultazione all'interno della Commissione Perequazione del CNAPPC, la predisposizione del testo di cui all'oggetto.

La proposta di legge è di carattere "esclusivo" per le questioni attinenti al diritto di proprietà fondiaria ed alla espropriazione per p.u., in quanto rientra nell'Ordinamento Civile, e di principio per le parti che riguardano la materia Governo del Territorio (legislazione concorrente).

Pertanto la sua lettura va condotta tenendo presenti le due condizioni citate.

In questa sede preme sottolineare almeno due aspetti di assoluto rilievo.

Di norma la disciplina perequativa, attualmente applicata al PRG (indipendentemente, per ora, dalla questione PS e PO), è del tutto interna (modalità consensuali) ai Programmi Integrati e ai Piani attuativi o ai Comparti, anche se non mancano alcuni tentativi di generalizzazione sull'intero territorio comunale.

Ma è proprio il modello del PRG "perequativo" (perequazione generalizzata ed a priori) che esige norme nazionali per nuovi rapporti "civili" tra la P.A. e la proprietà fondiaria, in assenza dei quali lo scenario che si presenta è fortemente inciso da trattamenti estremamente discrezionali della P.A. locale, sia di tipo amministrativo che tecnico, con il risultato aberrante di dare luogo a trattamenti molto differenziati dei contenuti fondamentali della proprietà privata fondiaria.

La seconda questione riguarda il c.d. "accertamento tecnico" che il Comune deve operare per individuare lo stato di fatto e di diritto in base al quale si determinano gli indici di potenzialità edificatoria per tutte le aree a vocazione edificatoria. L'operazione, delicatissima, esige criteri oggettivi e omogenei all'interno delle singole regioni (l'operazione non può essere lasciata integralmente nelle mani dei comuni) a partire dai principi indicati nella proposta di legge e, su questo aspetto, la Conferenza degli Ordini e, per suo conto, le federazioni regionali dovrebbero confrontarsi in modo convincente con le Regioni.

Al momento attuale la domanda che la Commissione si è posta e che rivolge al Consiglio Nazionale ed alla Conferenza degli Ordini è quella di individuare il concreto utilizzo della proposta di legge di cui parliamo.

Riteniamo che vi sia ancora il tempo per una iniziativa nazionale in materia.

Cordialmente
Arch. Pietro Ranucci

**Nuove norme in materia di contenuto della proprietà
di determinazione dell'indennità di esproprio e di perequazione urbanistica**

Art. 1

La presente legge determina il contenuto della proprietà fondiaria e disciplina la indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree stesse, nell'esercizio della potestà legislativa esclusiva in materia di ordinamento civile, e detta i principi fondamentali sulla perequazione urbanistica, nell'esercizio della potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio.

Art. 2

1. Ai fini della presente legge si applicano le definizioni che seguono.
2. **Area a vocazione edificatoria:** terreno che presenta una oggettiva aspettativa economica di edificabilità.
3. **Area fabbricabile:** terreno destinato alla edificazione dal piano urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza o meno di una sua vocazione edificatoria.
4. **Potenzialità edificatoria:** densità edificatoria teorica spettante a tutte le aree a vocazione edificatoria, utilizzabile soltanto su aree qualificate fabbricabili dal piano urbanistico.
5. **Edificabilità effettiva:** volumetria realizzabile sull'area in base alla qualificazione di area fabbricabile operata dal piano urbanistico.

Art. 3

1. In attuazione dell'articolo 42, comma secondo, della Costituzione, il contenuto economico della proprietà privata delle aree è determinato in funzione della inerente vocazione edificatoria.
2. Sono aree a vocazione edificatoria le aree per le quali il proprietario ha acquisito una oggettiva aspettativa di trasformazione edificatoria. Tale aspettativa consegue all'appartenenza a una delle seguenti categorie: a) aree già legittimamente edificate; b) aree destinate all'edificazione dal piano urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della presente legge; c) aree non edificate, prive di vincoli connaturali, che risultino inserite nel contesto urbano o siano comunque già dotate delle opere di urbanizzazione primaria o per le quali le opere stesse risultino già previste dal programma triennale delle opere pubbliche del Comune o per le quali infine il proprietario abbia già assunto l'impegno di procedere alla loro attuazione. Con proprio atto tecnico di accertamento il Consiglio comunale individua la vocazione edificatoria delle aree urbane libere; la legge regionale disciplina i presupposti specifici per il riconoscimento della vocazione edificatoria.

Art. 4

1. La potenzialità edificatoria delle aree a vocazione edificatoria è determinata dallo strumento urbanistico comunale individuato dalla legge regionale sia ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio sia ai fini dell'attuazione del principio di perequazione.

2. Le aree già legittimamente edificate conservano, relativamente all'area di pertinenza, una potenzialità edificatoria pari alla volumetria esistente o alla maggiore volumetria eventualmente prevista dal piano urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Ai sensi dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione le Regioni possono stabilire limiti minimi e massimi della potenzialità edificatoria delle aree, anche in misura differenziata tra i vari Comuni.

4. A fini di perequazione territoriale il piano regionale o provinciale, secondo le indicazioni della legge regionale, può attribuire ad alcuni Comuni una potenzialità edificatoria utilizzabile nel territorio di altro Comune.

Art. 5

1. Nelle aree prive di vocazione edificatoria il proprietario può effettuare le sole trasformazioni consentite dal piano urbanistico, non comportanti nuova cubatura nè nuova superficie utile lorda.

Art. 6

1. La localizzazione delle volumetrie consentite (edificabilità effettiva) è stabilita dallo strumento urbanistico comunale individuato dalla legge regionale.

2. Il Comune può con lo strumento urbanistico riservare a sè una quota della potenzialità edificatoria complessiva a fini di acquisizioni compensative di aree, di attuazione di finalità premiali e di calmieramento del mercato.

3. Lo strumento urbanistico commisura la potenzialità edificatoria complessiva alla edificabilità effettiva prevista.

4. Tutte le varianti allo strumento urbanistico che incidano sulla edificabilità effettiva di un'area devono prevedere una corrispondente variazione dell'ammontare della edificabilità potenziale riservata al Comune.

5. Ove il Comune non possa o non voglia procedere alla modifica della propria quota riservata di potenzialità edificatoria, dovrà essere adottato un nuovo strumento urbanistico, che

ridetermini la potenzialità edificatoria complessiva nel rispetto di quella già riconosciuta dal precedente piano.

6. La potenzialità edificatoria non direttamente utilizzabile dal proprietario può dallo stesso essere trasferita, nell'ambito dello stesso Comune o in altro Comune nell'ipotesi di cui all'art. 4, comma 4, su altra area, propria o di altro proprietario, per essere utilizzata fino a concorrenza della volumetria effettiva attribuita a tale altra area dal piano urbanistico, senza che il trasferimento sia soggetto a oneri fiscali.

7. Nell'articolo 2643 del codice civile dopo il n. 1 sono inserite le parole "*1-bis) i contratti che trasferiscono la potenzialità edificatoria delle aree*".

8. In alternativa all'acquisto da altri proprietari della potenzialità edificatoria occorrente per realizzare tutta la edificabilità effettiva attribuita dallo strumento urbanistico alla propria area, il proprietario può ottenere la potenzialità mancante dal Comune, mediante acquisto a titolo oneroso. I criteri di determinazione del prezzo di tale acquisto sono stabiliti dalla Regione in relazione alle caratteristiche dei vari Comuni.

9. La edificabilità effettiva attribuita dallo strumento urbanistico può essere utilizzata solo nella misura corrispondente alla potenzialità edificatoria di legge, eventualmente integrata da quella acquisita ai sensi dei commi precedenti.

Art. 7

1. Ai fini della determinazione della indennità di espropriazione per opere e interventi pubblici, le aree si distinguono in aree a vocazione edificatoria e aree prive di vocazione edificatoria o della cui potenzialità edificatoria il proprietario abbia già disposto.

Art. 8

1. L'indennità di espropriazione di un'area a vocazione edificatoria è determinata in misura pari al valore venale del bene, tenuto conto della sua potenzialità edificatoria, se non già ceduta a terzi o comunque trasferita su altra area. Nel caso di espropriazione per edilizia residenziale pubblica, il valore così ottenuto viene diviso per il coefficiente 1,3. Con il consenso dell'espropriato, l'indennità può essere corrisposta anche mediante cessione di potenzialità edificatoria da utilizzare su altre aree.

2. Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti sono determinati i criteri valutativi per la determinazione del valore di mercato delle aree a vocazione edificatoria.

3. Per la determinazione della indennità di esproprio delle aree prive di vocazione edificatoria o della cui potenzialità edificatoria il proprietario abbia già disposto si applica la disciplina vigente per le aree agricole.

Art. 9

1. Le previsioni dello strumento urbanistico generale hanno efficacia a tempo indeterminato, fatta eccezione per i vincoli preordinati all'espropriazione, la cui efficacia è di cinque anni.

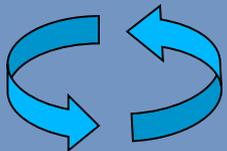


Gruppo di Lavoro

“PIANO DI INTERVENTO A SOSTEGNO DELLE TRASFORMAZIONI E RIGENERAZIONI URBANE”

Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

“PIANO DI INTERVENTO A SOSTEGNO DELLE TRASFORMAZIONI E RIGENERAZIONI URBANE”





FINALITA'

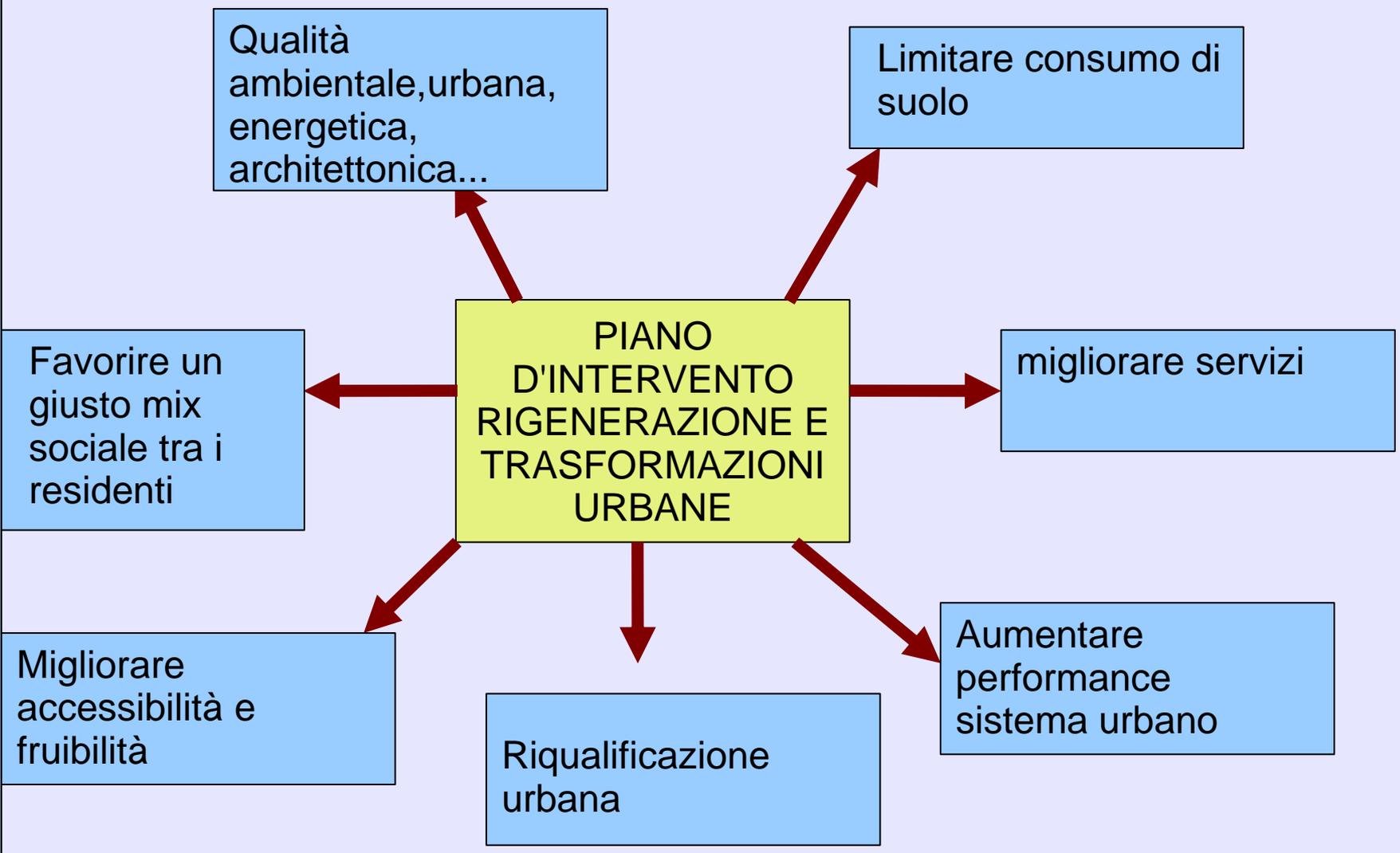
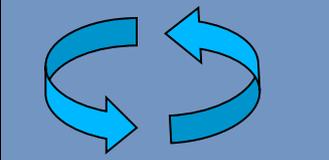
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

**AVVIO
PROCESSO**

**FASE
ATTUATIVA**

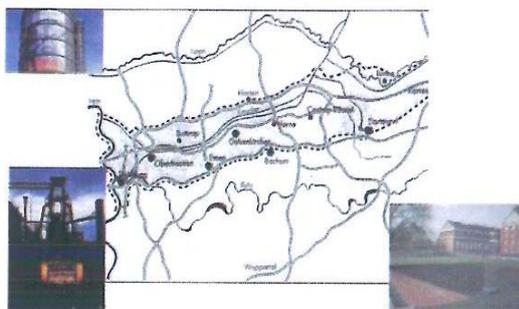
**PIANO
OPERATIVO**

RESOCONTO



ESEMPI INTERNAZIONALI

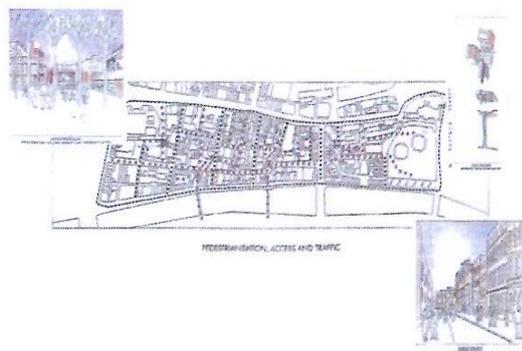
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova



IBA Emscher Park (1989-1999)



Rotterdam, Kop Van Zuid (1989-1999)



Dublino, Temple Bar (1991-2001)



Amburgo, Hafen City (1990-2020)



SPECIFICITA' ITALIANA

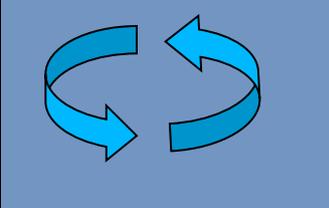
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

**AVVIO
PROCESSO**

**FASE
ATTUATIVA**

**PIANO
OPERATIVO**

RESOCONTO





LA FASI

Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

**AVVIO
PROCESSO**



START-UP (avvio procedimento)
ORGANO DI CONTROLLO
IDENTIFICAZIONE AREE D'INTEVENTO

**FASE
ATTUATIVA**



ANALISI + MASTERPLAN
URBAN CENTER (info point, punto di interscambio)
ASPETTI GIURIDICO FISCALI

**PIANO
OPERATIVO**

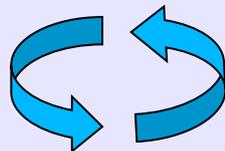


MODALITA'
FINALITA'

VALIDAZIONE



VERIFICA ITER PROCESSO
ANALISI EFFETTI E MIGLIORIE
VALIDAZIONE FINALE



AVVIO CATENA INTERVENTI



AVVIO DEL PROCESSO

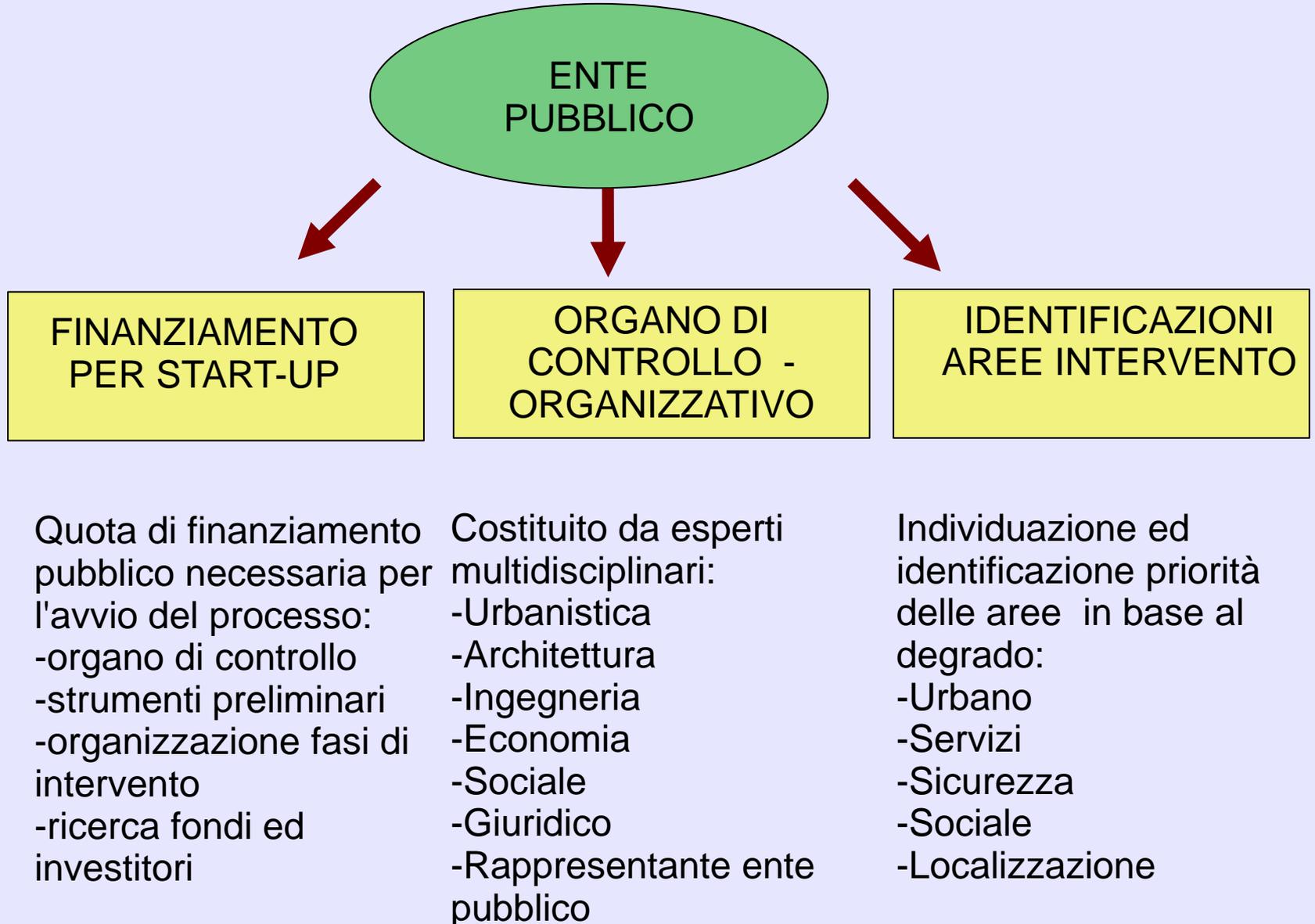
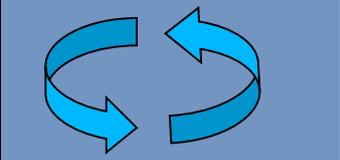
Ordine degli Architetti,
 Pianificatori,
 Paesaggisti e
 Conservatori della
 Provincia di Padova

**AVVIO
 PROCESSO**

**FASE
 ATTUATIVA**

**PIANO
 OPERATIVO**

VALIDAZIONE





START-UP (finanziamento iniziale e finalità)

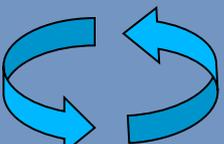
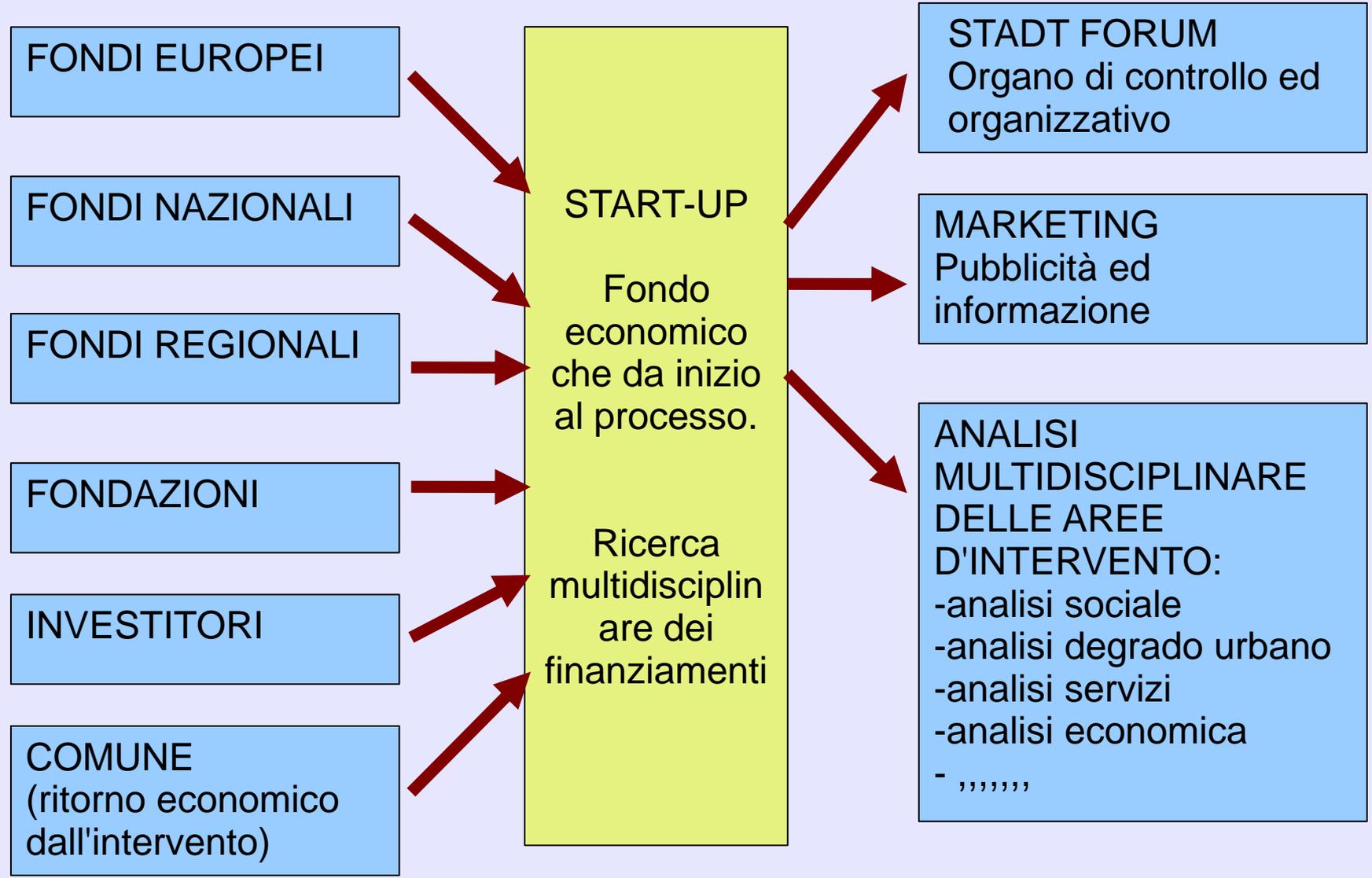
Ordine degli Architetti,
 Pianificatori,
 Paesaggisti e
 Conservatori della
 Provincia di Padova

AVVIO PROCESSO

FASE ATTUATIVA

PIANO OPERATIVO

VALIDAZIONE



TAVOLO DELLE CONTRATTAZIONI

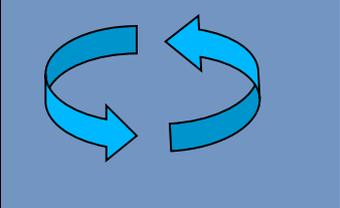
Ordine degli Architetti,
 Pianificatori,
 Paesaggisti e
 Conservatori della
 Provincia di Padova

AVVIO
 PROCESSO

FASE
 ATTUATIVA

PIANO
 OPERATIVO

VALIDAZIONE

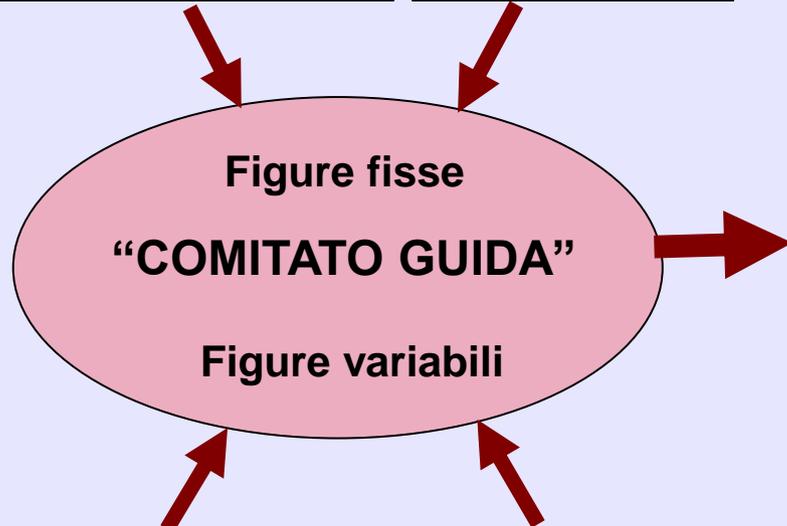


AMMINISTRAZIONE PUBBLICA:

- Province
- Regioni
- Comuni

ESPERTI:

- Architetti
- Urbanisti
- Giuristi
- Economisti
- Sociologi

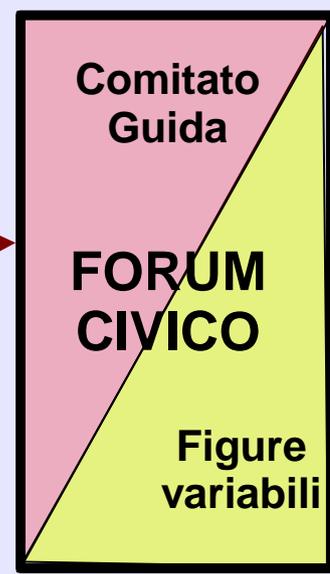


PRIVATI:

- imprenditori
- industriali
- finanziatori
- investitori

CITTADINANZA :

- Associazione
- Comitati
-



PROFESSIONISTI:
 Partecipanti ad eventuali concorsi, workshop

OSPITI INTERNAZIONALI:
 Figure utili per confronto esempi internazionali

CITTADINI



AMBITI DI INTERVENTO

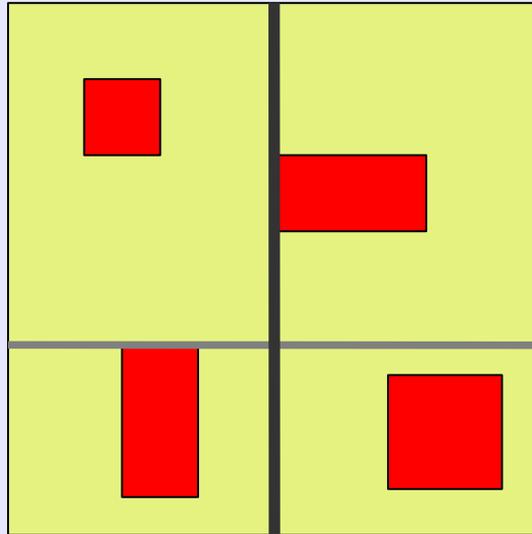
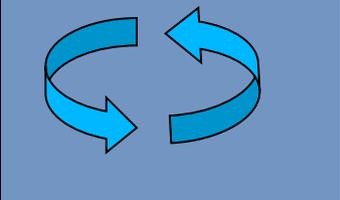
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

AVVIO
PROCESSO

FASE
ATTUATIVA

PIANO
OPERATIVO

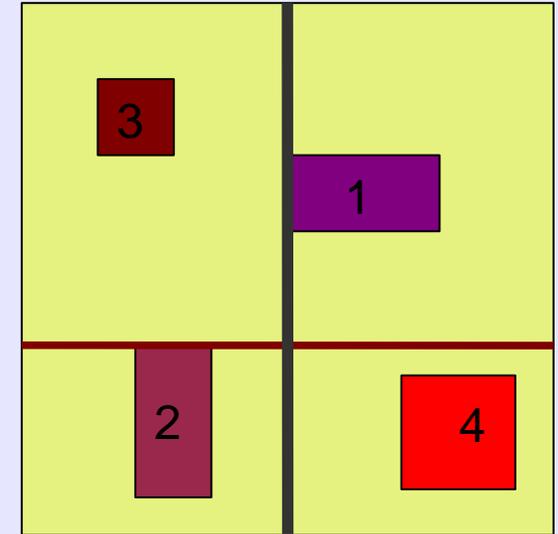
VALIDAZIONE



**INDIVIDUAZIONE
AREE DA
RIQUALIFICARE**

CRITERI DI VALUTAZIONE CRITICITA'- DEGRADO DELLE AREE:

- Tessuti urbani Degradati
- Edilizia abusiva
- Aree dismesse
- Disagio sociale
- Quartieri complessi di ed. residenziale pubblica
- Edilizia obsoleta
- Aree strategiche
- Viabilità
- Etc.



**CLASSIFICAZIONE
DELLE AREE /
PRIORITA'
D'INTERVENTO**



**QUANTIFICAZIONE
INCENTIVI
VOLUMETRICI/
FISCALI**



FASE OPERATIVA DELL'ORGANO DI CONTROLLO

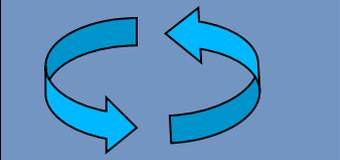
Ordine degli Architetti,
 Pianificatori,
 Paesaggisti e
 Conservatori della
 Provincia di Padova

**AVVIO
 PROCESSO**

**FASE
 ATTUATIVA**

**PIANO
 OPERATIVO**

VALIDAZIONE



TECNICO

Fase di analisi:

- Tessuto urbano
- Composizione popolazione
- Viabilità
- Emergenze da Mantenere
- Densità fondiaria, altezze, destinazioni, spazi vuoti



Fase di progetto:

- Bando concorso per Master Plan o piano strategico



**VARI PIANI
 D'INTERVENTO**

SOCIO ECONOMICO

- Individuazione forme coinvolgimento Residenti
- creazione **Urban Center**
- Informare su obiettivi intervento
- Individuazione forme Pubblicitarie
- Meccanismi di rotazione , alloggi Transitori
- Valorizzazione aree pubbliche
- Strumenti per tempistiche certe

**LIMITAZIONE
 CONSUMO
 DEL SUOLO**

GIURIDICO FISCALE

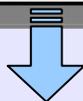
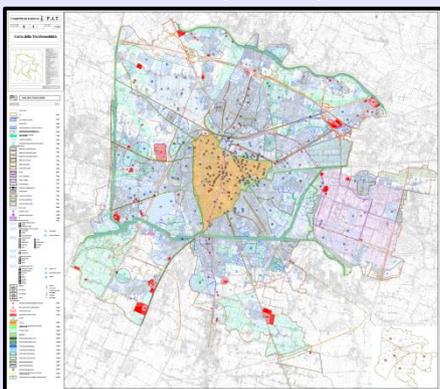
- Stima immobiliare
- Determinazione costo unitario di costruzione
- Determinazione del plusvalore
- Determinazione forme di controllo
- Fondi immobiliari
- Ricerca finanziamenti ed incentivi economico/fiscali
- Istituire commissione mista.

Valore iniziale +
 Costo di costruzione +
 Opere Urbanizzazione+
 Plus valore =
VALORE FINALE

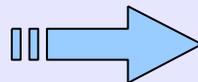
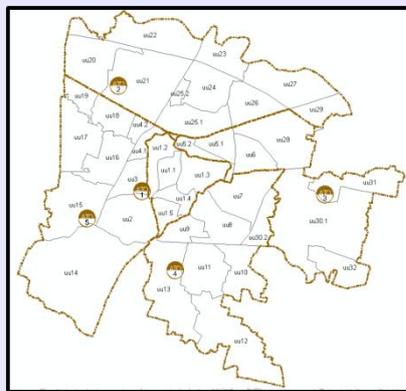
COLLOCAZIONE NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE GENERALE

Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

Piano di Assetto del
Territorio (PAT)



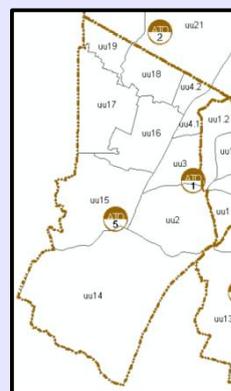
Definizione degli Ambiti
Territoriali Omogenei (ATO)



Attuazione di Piani di Intervento per la
Rigenerazione Urbana



Elaborazione dei Masterplans
degli ATO



per definire in maniera condivisa il quadro generale dei risultati da conseguire con la rigenerazione urbana (sistemi di spazi pubblici, destinazioni d'uso, densità, ecc.), le qualità prestazionali degli interventi e le aree specifiche di intervento



COLLOCAZIONE NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE GENERALE

Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori della
Provincia di Padova

Elaborazione dei Masterplans (indicativamente uno per ogni ATO)

Il Masterplan è elaborato (anche attraverso una procedura concorsuale) sulla scorta della fase di analisi, approfondimento e definizione di linee guida gestita e organizzata dal Forum Civico.

Attuazione dei Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana

I Piani di Intervento devono attuare, ciascuno per il proprio ambito di azione, una parte del disegno complessivo del Masterplan e rispettarne lo schema strutturale.

La loro attuazione può essere pubblico-privata o privata, e prevedere la costituzione di un Fondo Immobiliare nel quale conferire capitali o immobili coinvolti dalle trasformazioni.

In questo modo la partecipazione della cittadinanza è al tempo stesso “corresponsabilizzazione” e “ripartizione del plusvalore” dell'operazione imprenditoriale.



Questi Piani sono attivati solo in specifici ambiti e al manifestarsi di concrete possibilità di attuazione.

Il resto del territorio comunale continua ad essere governato dal P.I. generale che definisce le regole per la gestione della città esistente e la disciplina urbanistica generale



VALIDAZIONE

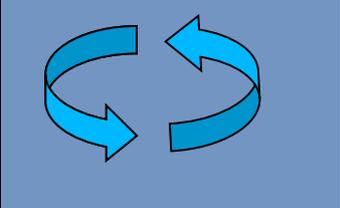
Ordine degli Architetti,
 Pianificatori,
 Paesaggisti e
 Conservatori della
 Provincia di Padova

**AVVIO
 PROCESSO**

**FASE
 ATTUATIVA**

**PIANO
 OPERATIVO**

VALIDAZIONE



VERIFICA ITER PROGETTO

- Tempistiche
- Costi
- efficacia informazioni ai cittadini
- problemi gestionali
- difficoltà programmazione ed attuazione
- Verifica meccanismo organizzativo

ANALISI RISULTATI

- Analisi di servizi
- Viabilità
- costo finale unità Abitative
- efficacia intervento
- analisi costi
- verifica raggiungimento obiettivi di qualità
- verifica opinione cittadini, enti, associazioni

VALIDAZIONE FINALE AGLI ENTI PROMOTORI

- rapporto finale che analizza la situazione iniziale , iter procedurale, risultati ottenuti, il consenso della cittadinanza e le problematiche riscontrate

“EFFETTO VOLANO”

DELEGAZIONE CONSULTIVA A BASE REGIONALE

Roma, 11 novembre 2010

Ai componenti della Delegazione Consultiva
a base regionale

e p.c.

Al C.N.A.P.P.C.

Agli Ordini Provinciali

Loro Indirizzi

VERBALE

Riunione Delegazione Consultiva a base Regionale

Roma, 11 novembre 2010

Giovedì 11 novembre 2010 alle ore 10.30 si è svolta a Roma, presso l'Hotel Senato, la riunione della Delegazione Consultiva a base regionale con il seguente ordine del giorno:

1. Piano di intervento a sostegno delle trasformazioni e rigenerazioni urbane
2. Formazione professionale continua: avvio stesura prima bozza del Regolamento
3. Varie ed eventuali

Sono presenti:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Mauro Latini | in rappresentanza della Regione Abruzzo |
| 2. Vincenzo Olivieri | delegato della Regione Basilicata |
| 3. Paolo Malara | delegato della Regione Calabria |
| 4. Sabatino Falzarano | delegato della Regione Campania |
| 5. Massimo Rocco | in rappresentanza della Regione F. Venezia Giulia |
| 6. Massimiliano Ali | delegato della Regione Liguria |
| 7. Ferruccio Favaron | delegato della Regione Lombardia |
| 8. Pasquale Piscitelli | delegato della Regione Marche |
| 9. Massimo Crusi | delegato della Regione Puglia |
| 10. Rino La Mendola | delegato della Regione Sicilia |
| 11. Elisabetta Coltelli | delegato della Regione Toscana |
| 12. Vittoria Wolf | delegato della Provincia Autonoma di Trento |
| 13. Nando Sapia | delegato della Regione Valle d'Aosta |
| 14. Giuseppe Pilla | delegato della Regione Veneto |
| 15. Marco Struzzi | in rappresentanza della Regione Umbria |

I lavori sono coordinati dall'Ufficio di Presidenza composto da:

1. Antonio Bugatti
2. Giuseppe Cappochin
3. Fulvio Fraternali

Sono inoltre presenti:

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1. Massimo Gallione | Presidente del Consiglio Nazionale |
| 2. Pasquale Felicetti | Consigliere Nazionale, Presidente del Dipartimento Interni del C.N.A.P.P.C. |
| 3. Luigi Mirizzi | Segretario Nazionale del C.N.A.P.P.C. |
| 4. Gianfranco Pizzolato | C.N.A.P.P.C. – Vice Presidente aggiunto |
| 5. Pietro Ranucci | Consigliere Nazionale del C.N.A.P.P.C. |
| 6. Pasquale Caprio | Presidente Ordine di Salerno |
| 7. Gabriella Alfano | Ordine di Salerno |
| 8. Amedeo Schiattarella | Presidente Ordine di Roma |
| 9. Vincenzo Sinisi | Presidente Ordine di Bari |
| 10. Alfonso Mayer | Presidente Ordine di Treviso |
| 11. Giovanni Furlan | Ordine di Padova |
| 12. Massimo Forese | Ordine di Padova |
| 13. Gabriele Manca | Presidente Ordine di Oristano |
| 14. Patrizia Sini | Ordine di Oristano |
| 15. Giuliano Colombini | Presidente Ordine di Pisa |

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 16. Paolo Corsi | Presidente Ordine di Siena |
| 17. Alessandro Tassi Carboni | Presidente Ordine di Parma |
| 18. Paolo Vrabec | Ordine di Trieste |
| 19. Giorgio Parodi | Presidente Ordine di Genova |
| 20. Paola Gigli | Presidente Ordine di Arezzo |

SINTESI DEGLI INTERVENTI:

Fulvio Fraternali

Aprè i lavori illustrandone la scaletta operativa incentrata sui due temi evidenziati all'o.d.g., a ciascuno dei quali verranno dedicare due ore di dibattito.

Punto n° 1 – Rigenerazione delle periferie

Pietro Ranucci

Comunica che il gruppo di lavoro, allo scopo costituito, ha elaborato assieme al prof Paolo Stella Richter, una proposta di legge relativa a "Nuove norme in materia di perequazione urbanistica e di determinazione dell'indennità di esproprio" (allegato n° 1 al presente verbale).

Puntualizza che l'articolato non è di facile lettura e che per la corretta interpretazione dello stesso necessitano alcune linee guida.

Fa presente che gli attuali scenari legislativi regionali sullo specifico tema, prevedono un modello di P.R.C. incentrato sulla perequazione a posteriori, non generalizzata, mentre, al contrario la nostra proposta è incentrata su un nuovo modello di P.R.C. perequativo a priori con margini di negoziazione molto limitati.

Evidenzia che tale ipotesi scioglie nodi importanti quali ad esempio la riserva per il Comune di una quota della potenzialità edificatoria del P.R.C.

Precisa che la proposta di legge è incentrata su un duplice profilo, il primo riguardante la proprietà privata e quindi di competenza esclusiva dello Stato, il secondo di natura urbanistica e quindi materia concorrente Stato-Regioni.

Evidenzia la necessità di procedere a monte della progettazione del P.R.C. all'accertamento tecnico delle aree a vocazione edificatoria e cioè di quelle aree astrattamente idonee alla edificazione che, per essere inserita nel tessuto urbano e dotate delle opere di urbanizzazione primaria, presentano una oggettiva aspettativa economica di edificabilità, tema questo da regolamentare in sede regionale, anche con il contributo delle Federazioni.

Giuseppe Cappochin

Ritiene che la sostenibilità nell'edilizia (nuova ed esistente) sia una direzione di marcia obbligatoria e che conseguentemente dobbiamo chiedere con forza un vero "piano casa pluridecennale" di rigenerazione urbana, per trasformare periferie degradate in brani di "ecocittà", con una visione a grande scala, da programmare attraverso "master-plan" di rinnovo urbano e cioè mediante insiemi coordinati di interventi di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di intere parti di insediamenti urbani periferici da attuarsi per ambiti omogenei.

Fa presente che questo è uno degli obiettivi programmatici che maggiormente vede impegnato il proprio Ordine provinciale, che sta elaborando sullo specifico tema, con un nutrito gruppo di lavoro, analisi puntuali e proposte operative concrete, sulla scorta di esempi anche internazionali.

Invita Giovanni Furlan e Massimo Forese, membri del gruppo di lavoro sopracitato, ad illustrare il lavoro fino ad oggi svolto.

Giovanni Furlan – Massimo Forese

Premettono che i diciotto incontri del gruppo di lavoro sul tema delle trasformazioni e rigenerazioni urbane, caratterizzati da una sempre consistente partecipazione, confermano l'interesse suscitato da un argomento che porta in sé aspetti specifici della professione dell'architetto e che abbraccia modelli di interdisciplinarietà che riguardano la città come organismo vivo, che deve ricercare prima e dotarsi poi degli strumenti adatti ad affrontare i mutamenti che la coinvolgono.

Illustrano quanto elaborato fino ad oggi dal gruppo di lavoro "Piano di intervento a sostegno delle trasformazioni e rigenerazioni urbane" (allegato n° 2 al presente verbale).

Vincenzo Sinisi

Comunica che la Puglia ha emanato, nel 2006, un bando finalizzato a promuovere programmi di riqualificazione delle periferie, finanziato con 200 milioni di euro, rivolto a quasi 200 Comuni; obiettivo della Regione è la riqualificazione delle aree degradate a qualsiasi titolo, promuovendo la qualità urbana, ma soprattutto sociale.

Fa presente le attuali criticità generate dalla assoluta impreparazione degli uffici tecnici comunali, della classe professionale e, cosa ancor più grave, della classe decisionale.

Evidenzia che, per sopperire a tali carenze nel 2008 sono stati effettuati corsi di aggiornamento gratuiti in più aree della Regione, ai quali hanno partecipato molti professionisti, ma pochi tecnici pubblici.

Giuliano Colombini

Esprime apprezzamento per il lavoro sulla rigenerazione svolto dal gruppo di lavoro di Padova.

Sottolinea l'importanza di trovare un raccordo fondamentale tra due argomenti importanti quali perequazione e rottamazione, pur nella consapevolezza della complessità di tale processo.

Ritiene particolarmente interessante il rapporto tra rigenerazione urbana e sociale, promosso dalla Regione Puglia e, a tale scopo, invita Sinisi a documentare, se possibile, il corso di aggiornamento professionale effettuato dalla Regione Puglia sullo specifico tema.

Evidenzia l'attuale impropria definizione di perequazione che, in realtà, nella maggior parte delle procedure in corso, è sostituita dalla contrattazione.

Antonio Bugatti

Ritiene fondamentale promuovere le procedure perequative nazionali in quanto oggi tali specifiche norme vengono definite localmente caso per caso privilegiando gli accordi pubblici-privati. Evidenzia che anche a Firenze prevale la logica degli accordi di riqualificazione sostenuti dal Sindaco "rottamatore" con lo slogan "*la città non crescerà*".

Sottolinea la necessità di definire le regole del gioco prima di giocare, perché in caso contrario esiste il rischio di un mercato incontrollato.

Massimo Crusi

Comunica che a Lecce, lo scorso 8 ottobre, si è svolto un convegno regionale promosso da ANCE Puglia sul tema "*Investimento pubblico e privato per la rigenerazione urbana e lo sviluppo del territorio*" in occasione del quale sono stati evidenziati dati economici sul settore, a livello nazionale e regionale, particolarmente allarmanti che testimoniano una

situazione di crisi che non ha precedenti, sulla cui durata non si riesce a ottenere proiezioni univoche e rassicuranti, ma che certamente non sarà breve.

Pasquale Piscitelli

Esprime la propria soddisfazione perché, dopo tanti documenti, finalmente siamo in grado di produrre anche un articolato legislativo, al quale dobbiamo ora fornire le gambe per arrivare in Parlamento; ritiene conseguentemente importante sensibilizzare in ogni Regione i parlamentari.

Sabatino Falzarano

Invita ad approfondire il corso effettuato in Puglia, citato da Sinisi, da estendere capillarmente a livello nazionale per fare fronte all'ignoranza sulla specifica materia.

Massimo Gallione

Ringrazia Ranucci per il lavoro svolto dal gruppo di lavoro assieme a Stella Richter; lavoro che testimonia che siamo soggetti che non si limitano a parlare, a rivendicare tariffe minime, ma anche e soprattutto impegnati su obiettivi concreti nell'interesse del Paese.

Ritiene fondamentale che la politica, oggi sconnessa dalla realtà, cominci a riattrezzarsi, riconoscendo finalmente che il territorio per il quale nel bilancio dello Stato non c'è un euro, è un tema fondamentale della politica italiana.

Ritiene importante su questi temi, da integrare con quello dell'abusivismo, creare alleanze, reti e intese con ANCE e con ANCI.

Pasquale Felicetti

Sottolinea che a partire dalla Conferenza di Milano è risultato evidente come il tema dei piani a sostegno delle trasformazioni e rigenerazioni urbane avesse bisogno di supporti legislativi capaci di coniugare la strumentazione urbanistica con il diritto di proprietà ed il regime dei suoli, questione questa all'attenzione della cultura urbanistica da decenni e mai risolta. Ritiene che la proposta che stiamo avviandoci a formulare attraverso il disegno di legge concertato con il Prof. Stella Richter contiene quindi due risposte di straordinario rilievo ai problemi del rilancio del settore economico legato alle trasformazioni urbane ed all'architettura, soprattutto in presenza di una inerzia ormai patologica del legislatore nazionale e di una sostanziale inefficacia dei provvedimenti sul piano casa assunti dalle Regioni italiane.

La prima risposta è il disegno di legge che ridisegna il regime dei suoli ed il diritto di proprietà coniugandolo con lo strumento della perequazione urbanistica; la seconda risposta, tipicamente disciplinare, attiene al lancio di politiche per la rigenerazione urbana che, passando per la necessaria individuazione delle criticità formali, di assetto e mancanza di servizi, inidoneità sismica e inefficienza energetica, consenta di mettere in cantiere piani e progetti capaci di rilanciare l'economia, rigenerare gli spazi urbani senza nuovo consumo di territorio, fare architettura di qualità. Ritiene che le due risposte siano sinergiche: strumentazione urbanistica – regime dei suoli e perequazione - progetto per il futuro.

Perseguire questi obiettivi sarà una grande occasione per gli Architetti italiani per essere veramente protagonisti del loro futuro.

Ufficio di Presidenza

Invita tutti coloro che sono in possesso di materiale relativo a specifiche esperienze sul tema della rigenerazione ed, in particolare Vincenzo Sinisi, ad illustrare e documentare tali esperienze in occasione della prossima riunione della Delegazione.

Punto n° 2 – Formazione

Paolo Vrabec

Sintetizza i lavori dell'ultima riunione del gruppo di lavoro dove è stato affrontato il tema della obbligatorietà dell'aggiornamento professionale.

Ritiene importante riuscire a comunicare meglio nei prossimi incontri, anche con il supporto di slides, cosa intendiamo per aggiornamento professionale, riferendoci anche ad esperienze straniere che possono aiutarci (inglesi, irlandesi, spagnole), istituendo una fase di ascolto e di analisi di esperienze in atto che attribuiscono alla formazione continua un ruolo di assoluto rilievo.

Il gruppo di lavoro propone di concentrarci sui vantaggi della formazione, sulla premialità anziché sulle sanzioni, sulla selettività degli argomenti, ecc.

Alessandro Tassi Carboni

Estende l'invito a partecipare al gruppo di lavoro anche a rappresentanti di quelle realtà territoriali oggi contrarie alla obbligatorietà dell'aggiornamento professionale, perché l'obbligatorietà è uno, ma non l'unico pilastro della formazione.

Ritiene importante non limitarci a guardare solo i temi più favorevoli, ma anche i pericoli della obbligatorietà della formazione.

Ricorda che il gruppo di lavoro e la Delegazione hanno sempre lavorato in sinergia con il C.N.A.P.P.C. e chiede che anche il Consiglio Nazionale faccia altrettanto senza calare dall'altro, come nel caso della "piattaforma", decisioni di tale importanza mai dibattute in Delegazione e in Conferenza.

Ritiene opportuno riprendere l'argomento nella prima Conferenza post-elettorale, confrontandoci con esperienze straniere ipotizzando di chiudere i lavori preparatori entro giugno, affinarne i contenuti nel secondo semestre e avviare la sperimentazione triennale a partire dal 1° gennaio 2012.

Gianfranco Pizzolato

Comunica che proprio in questi giorni il C.N.A.P.P.C. sta presentando agli Ordini suddivisi in gruppi, la piattaforma per la formazione permanente on-line.

Ritiene tale strumento indispensabile per risolvere il problema dei costi, dando per scontato che l'aggiornamento professionale deve diventare obbligatorio.

Propone al gruppo di lavoro di organizzare uno specifico incontro per la presentazione della nuova strumentazione.

Giuseppe Cappochin

Condivide la proposta di allargare il gruppo di lavoro a rappresentanti di quelle realtà territoriali, contrarie alla obbligatorietà della formazione.

Ritiene opportuno accelerare i tempi ed avviare la sperimentazione già nel secondo semestre del 2011 in quanto tre anni di sperimentazione ci consentiranno di introdurre in corso d'opera tutti i correttivi ritenuti necessari.

Pur condividendo l'utilità della piattaforma ritiene che la stessa avrebbe dovuto essere preventivamente discussa e condivisa in Delegazione ed in Conferenza, visto che il tema

della formazione è al centro del dibattito di questi organismi a partire dalla 1^a riunione della Delegazione successiva alla Conferenza di Milano.

Paola Gigli

Condivide l'opportunità che chi ha opinioni diverse venga a lavorare nel gruppo di lavoro.

Vincenzo Olivieri

Ritiene importante elevare la qualità della formazione uniformandola a livello nazionale; giudica la "piattaforma" uno strumento utile, da sperimentare, ferma restando la necessità di una maggiore sinergia tra Consiglio Nazionale e Ordini Provinciali.

Rino La Mendola

Ribadisce le valutazioni espresse nella precedente Conferenza e cioè che l'obbligatorietà presuppone sanzioni e conseguenti ricorsi.

Ritiene prioritario colmare le lacune dei corsi universitari.

Sottolinea che queste sono preoccupazioni non solo della Sicilia ma anche di altre realtà territoriali.

Concorda sulla opportunità di estendere il gruppo di lavoro a rappresentanti di aree non favorevoli alla obbligatorietà dell'aggiornamento professionale.

Massimo Rocco

Ricorda che siamo una delle pochissime categorie ordinistiche che non prevede l'aggiornamento professionale obbligatorio.

Invita ad accelerare i tempi prima che ci venga imposto per legge.

Paolo Vrabec

Ritiene che non dobbiamo sprecare questa grande occasione per decidere che tipo di formazione vogliamo offrire agli iscritti.

Ricorda che il protocollo U.I.A. prevede che un'ora di formazione corrisponda ad un credito formativo (la Francia non lo prevede).

Gabriele Manca

Sottolinea la necessità di estendere l'obbligatorietà dell'aggiornamento professionale a tutti gli iscritti per non venir meno al nostro ruolo fondamentale di tutela della società.

Amedeo Schiattarella

Fa presente che il 1° protocollo dell'U.I.A. in materia di formazione detta principi fortemente orientativi che non riguardano solo l'Europa e cioè standard internazionali che non possiamo ignorare e con i quali ci dobbiamo confrontare.

Giorgio Parodi

Ritiene molto importante il protocollo U.I.A..

Invita il gruppo di lavoro a definire il menù dei temi dell'aggiornamento professionale, lasciando momentaneamente da parte lo scoglio della obbligatorietà o meno della formazione.

Ufficio di Presidenza

Condivide la proposta del gruppo di lavoro di presentare in occasione della prima Conferenza post-elettorale, significative esperienze straniere.
Ritiene opportuno accelerare la definizione del programma allo scopo di attivare la fase sperimentale nel secondo semestre del 2011.

Luigi Mirizzi

Comunica che nel corso dell'odierna mattinata il Ministero ha comunicato che le elezioni del Consiglio Nazionale si terranno il prossimo 23 dicembre.

I lavori terminano alle ore 18.00

L'Ufficio di Presidenza

Antonio Bugatti

Giuseppe Cappochin

Fulvio Fraternali

Allegati:

- n° 1 – proposta di legge relativa a “Nuove norme in materia di perequazione urbanistica e di determinazione dell’indennità di esproprio”
- n° 2 – documento elaborato dal gruppo di lavoro dell’Ordine di Padova: “Piano di intervento a sostegno delle trasformazioni e rigenerazioni urbane”