

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XI LEGISLATURA —

13^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Territorio, ambiente, beni ambientali)

INDAGINE CONOSCITIVA SULLE PROSPETTIVE DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA

6^o Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 3 MARZO 1993

Presidenza del Presidente GOLFARI

INDICE**Audizione dei rappresentanti dei comuni di Benevento, Foggia, Grosseto e Roma**

PRESIDENTE	Pag. 3, 10, 11 e <i>passim</i>	BERNARDINI	Pag. 9, 10, 13
LEONI (<i>Lega Nord</i>)	16, 17	CHIROLLI	6, 16, 17
MONTRESORI (<i>DC</i>)	16	FATIGATO	7, 14
PARISI Vittorio (<i>Rifond. Com.</i>)	12	LEONE	10, 11, 12 e <i>passim</i>
SPECCHIA (<i>MSI-DN</i>)	14	MAIATICO	5, 13, 16 e <i>passim</i>

Intervengono, ai sensi dell'articolo 48 del Regolamento, i seguenti rappresentanti dei comuni: dottor Antonio Maiatico, assessore all'urbanistica del comune di Benevento, accompagnato dagli architetti Mario De Lorenzo e Giovanna Iannelli; geometra Salvatore Chirolli sindaco del comune di Foggia, accompagnato dall'assessore all'urbanistica architetto Fatigato; architetto Giuliano Bernardini responsabile del piano regolatore e dell'ambiente del comune di Grosseto; ingegner Anna Maria Leone direttore dell'ufficio ambiente del comune di Roma.

I lavori hanno inizio alle ore 15,20.

Audizione dei rappresentanti dei comuni di Benevento, Foggia, Grosseto e Roma

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito dell'indagine conoscitiva sulle prospettive della legislazione urbanistica. Riprendiamo i nostri lavori sospesi nella seduta del 25 febbraio scorso.

È in programma oggi l'audizione dei rappresentanti di alcuni comuni italiani. Ringrazio tutti i presenti per aver accolto l'invito della Commissione ambiente del Senato, la quale si occupa anche di urbanistica e in questo momento è interessata a conoscere le vostre opinioni in materia. Naturalmente non dovete considerare questa come un'occasione definitiva, perchè potrete integrare le vostre valutazioni con documenti scritti inviati successivamente. In particolare siamo interessati a conoscere le vostre opinioni in merito alla legislazione urbanistica vigente nel nostro paese e nelle vostre rispettive regioni.

Lo scopo delle nostre audizioni sta nella verifica, a cinquant'anni di distanza dalla sua approvazione, dello «stato di salute» della legge urbanistica del 1942, la n. 1150. Si tratta di verificare ciò che è ancora «vivo» in quella legge e ciò che invece si deve ritenere morto, considerando in generale lo stato di salute dell'urbanistica italiana.

Abbiamo già ascoltato rappresentanti di diversi enti, associazioni e ordini professionali. Ora ci interessa la voce dei sindaci e allora abbiamo scelto un primo campione di comuni, che oggi sono qui rappresentati. La nostra scelta non è dipesa da considerazioni di carattere sociale, politico o geografico. Prevediamo infatti di tenere delle audizioni con rappresentanti di altri comuni.

Nella pratica l'urbanistica viene gestita a livello comunale e per questa ragione siamo interessati alle vostre valutazioni. A tal proposito vi abbiamo inviato un documento introduttivo a questa audizione assieme a un questionario che probabilmente avete già letto e che costituisce la base su cui avvieremo la nostra discussione, così come è avvenuto per gli altri soggetti già ascoltati dalla Commissione. Quel documento però non intende limitare le vostre valutazioni, in quanto potrete spaziare su altri argomenti e sottoporci riflessioni che non abbiamo considerato in quella nostra relazione preliminare.

Le opinioni fin qui ascoltate dalla Commissione tendono a ritenere superata la legislazione urbanistica entrata in vigore nel 1942, soprattutto sulla scorta delle trasformazioni intervenute successivamente nel nostro paese e dei provvedimenti normativi che si sono sovrapposti nel tempo all'originaria legge urbanistica. Mi riferisco ai piani di settore relativi alle più diverse materie (dal turismo al commercio), ai piani comprensoriali e a tutte le altre misure particolari che sono intervenute a disciplinare l'urbanistica italiana.

Ricordo tra l'altro che, al piano regolatore generale e ai piani regolatori regionali, la legge n. 142 del 1990 ha aggiunto anche i piani provinciali. Non ne è stato approvato nessuno, ma questo rimane uno dei possibili vincoli a cui deve sottostare la legislazione urbanistica attualmente. Questa sovrapposizione di piani e di interventi è ritenuta un elemento di rigidità della nostra situazione urbanistica e gli operatori - coloro che sono dall'altra parte del tavolo rispetto a noi - considerano la disciplina normativa vigente troppo vincolante, perchè crea i presupposti per defatiganti discussioni con l'opinione pubblica e a volte con la stessa pubblica amministrazione, dando adito magari a rapporti non sempre corretti.

Sono previste troppe concessioni, troppi visti, troppe autorizzazioni. Tutto ciò determina una lentezza infinita delle procedure per quanto attiene al settore urbanistico, coinvolgendo ovviamente anche il rapporto tra pubblica amministrazione e cittadini. Proprio ieri a Milano, nel corso di un convegno promosso dall'associazione nazionale dei costruttori edili, abbiamo ascoltato un'interessante analisi della situazione urbanistica: abbiamo avuto l'impressione che i costruttori - come anche altri soggetti interessati - siano molto bravi nell'individuare la *pars destruens* della questione, ma che per tutti sia poi molto difficile immaginare la relativa *pars costruens*. L'intendimento infatti sta nell'indirizzare la nostra normativa verso obiettivi più attuali e moderni. Al contrario, sembra molto facile indicare gli aspetti negativi e molto più difficile tracciare un nuovo panorama legislativo individuando le nuove misure da introdurre e distinguendo le competenze dello Stato centrale da quelle delle regioni, ormai giustamente titolari di uno specifico potere in materia urbanistica.

È necessario immaginare nel prossimo futuro una più adeguata distribuzione di competenze tra Stato, regioni, province (grazie alla citata legge n. 142) e comuni, restando questi ultimi pur sempre titolari del rapporto diretto con i cittadini. Dinanzi a questo scenario c'è il rischio di confondersi sempre più e la scelta che dovrà essere adottata con la nuova legislazione urbanistica rappresenta un'incognita che è di fronte a tutti noi. Conosciamo bene le difficoltà esistenti e ci rendiamo conto di quanto siano importanti e utili le opinioni e i pareri degli operatori economici e istituzionali interessati alla legislazione urbanistica.

Pertanto ci interessa sapere il vostro punto di vista sulla situazione, le vostre opinioni nel concreto della vicenda a livello delle vostre amministrazioni, le vostre impressioni nel contatto diretto con i cittadini e rispetto alle difficoltà che incontrate nella vostra attività. Lo scopo finale della audizione, infatti, è la presentazione di un disegno di legge quadro in materia urbanistica che consenta da un lato una

semplificazione della disciplina e dall'altro la risposta alle nuove istanze sorte a distanza di mezzo secolo dall'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942.

In ogni caso, oltre a quanto potrete dirci oggi, vi preghiamo di inviarci delle note scritte in risposta al questionario che vi abbiamo sottoposto, nonché tutta la documentazione che ritenete utile far conoscere alla Commissione per l'elaborazione di questa nuova legislazione urbanistica che comporta un lavoro difficile, delicato e certamente non breve. Il nostro lavoro di raccolta delle informazioni e delle opinioni degli esperti e dei rappresentanti delle forze sociali interessate a questa materia sarà necessariamente lungo, anche se noi ci impegneremo a fondo per affrontare la questione senza perdite di tempo. Essendo voi degli amministratori, potete capire che molto dipenderà anche dalla situazione sociale, economica e politica del paese e dalla durata dell'attuale legislatura.

MAIATICO. Signor Presidente, sono assessore all'urbanistica del comune di Benevento soltanto da tre mesi e quindi l'approccio a questa problematica è per me abbastanza nuovo. Le difficoltà cui faceva riferimento il Presidente in ordine alla durata dell'attuale legislatura le sento particolarmente avendole vissute recentemente presso la mia amministrazione comunale.

Personalmente ho assunto la carica di assessore dopo che nel mio comune già erano stati approvati il piano regolatore e i relativi strumenti urbanistici. Il primo risale a circa otto anni fa ed ha consentito una notevole edificabilità civile con il rischio, a mio giudizio, di creare in tempi brevissimi una ragguardevole mole di appartamenti invenduti, cosa che non credo possa far piacere a quei costruttori e a quelle imprese i cui rappresentanti sono stati da voi già ascoltati. Siamo spesso sollecitati da questo punto di vista ed anche il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio ci ha raccomandato di rilasciare rapidamente licenze edilizie come se queste fossero un toccasana per l'economia. Personalmente ritengo che immettere sul mercato una serie di abitazioni civili può avere un effetto di *rebound* sull'economia perché, in presenza di un notevole invenduto, le imprese chiudono o falliscono.

Mi sono quindi posto il problema di riqualificare il tessuto economico cercando di incentivare i privati nella realizzazione di una serie di servizi previsti nel piano regolatore ma non ancora concretizzati e che la parte pubblica, con le difficoltà finanziarie a livello locale che voi ben conoscete, difficilmente sarebbe riuscita a realizzare. Coniugare l'interesse del privato con quello della pubblica amministrazione, incentivare il privato attraverso convenzioni e realizzare i servizi mancanti; questo a mio giudizio è il modo per risolvere un problema economico e per mettere in moto un volano di sviluppo per la città tale da consentire un miglioramento della qualità della vita attraverso la realizzazione di servizi quali impianti sportivi, scuole, parcheggi, strutture per attività ricreative.

Mi sono dovuto però scontrare con il fatto che il nostro piano regolatore, per alcune zone che in esso sono definite «FZ» e «FT», consente soltanto l'intervento della pubblica amministrazione. L'inter-

vento dei privati di conseguenza presuppone una variante al piano regolatore, con le difficoltà e le lungaggini che tutto ciò comporta. Speravo molto nella legge n. 179 del 1992, la cosiddetta Botta-Ferrarini, che presenta una possibile soluzione di questo problema attraverso i piani integrati, ma mi risulta che una parte di detta legge sia stata dichiarata incostituzionale per cui, crollando anche questa speranza, non resta che passare attraverso la variante. Si tratta di una difficoltà di crescita della città che dimostra come occorra rapidamente modificare gli strumenti legislativi urbanistici vigenti.

Vi sono essenzialmente due strade perseguibili al riguardo: quella di strumenti urbanistici meno rigidi e quindi più modulabili oppure quella di strumenti urbanistici al contrario estremamente rigidi, di dettaglio, che consentano di evitare tutti i passaggi burocratici che oggi sono imposti (la commissione edilizia, i visti degli uffici tecnici, il medico provinciale, e così via). In questo senso, essendo considerata a monte la partecipazione popolare alla stesura del documento, al comune può bastare l'apposizione di un visto di congruità al piano regolatore attraverso un accertamento da parte dell'ufficio tecnico per il rilascio delle concessioni edilizie. Tutto ciò renderebbe le procedure meno laboriose, più rapide e cristalline perchè più sono i passaggi previsti più aumentano le possibilità di inquinamento.

Tuttavia, è chiaro che accanto ad uno strumento urbanistico così di dettaglio - che credo di poter auspicare - ci vogliono procedure anche di variante quando le città e le situazioni economiche cambiano - sappiamo quanto rapidamente questo avvenga - per consentirci degli aggiustamenti in tempi accettabili. Questa può essere una strada alternativa rispetto a quella che ipotizza il Presidente e credo possa portare allo stesso risultato di chiarezza e rapidità di decisione e di intervento.

Di fronte all'altra soluzione, cioè lo strumento più flessibile, non possiamo che ipotizzare delle griglie di controllo da parte delle pubbliche amministrazioni il che potrebbe sembrare più semplice ma può rendere più laborioso l'iter e lo sviluppo di una pratica di concessione edilizia.

Vorrei aggiungere che un aspetto da mettere in cantiere abbastanza rapidamente può essere l'elaborazione di un testo unico delle norme in materia urbanistica dal 1942 ad oggi, analogamente a quanto fatto con la legge n. 219 del 1981 di conversione del decreto-legge n. 75, recante interventi in favore delle popolazioni colpite da eventi sismici, che è stata abbastanza utile perchè ha eliminato delle norme contraddittorie.

CHIROLLI. Anche la nostra è un'amministrazione che si è insediata da sei mesi: però in questo breve periodo abbiamo adottato un piano regolatore generale che era stato già predisposto, e che la nostra città aspettava da trent'anni, rendendo esecutivo anche un piano redatto in base alla legge n. 167 del 1962 e avviato a seguito di una variante del piano regolatore precedente.

Mi limito a delle riflessioni di carattere generale, mentre per altre considerazioni rimando all'intervento dell'assessore all'urbanistica e presidente dell'ordine degli architetti, Fatigato.

Anzitutto, vorrei rilevare l'importanza del piano sviluppato in base alla legge n. 167 del 1962 per la nostra città. Esso prevede la realizzazione di 15.000 vani nei prossimi dieci anni ed è stato fatto proprio dal progettista del piano regolatore generale, professor Benevolo, che non ha inteso aggiungere al piano stesso nuove aree di espansione. Questo sviluppo in base alla legge n. 167 soddisferà le esigenze dell'edilizia sovvenzionata, di quella agevolata e di quella convenzionata, quindi anche dei privati.

Il piano regolatore generale per la città di Foggia, redatto dal professor Benevolo, è teso a recuperare il vecchio tessuto della città (il centro antico, le aree settecentesche e ottocentesche, nonché quelle più recenti) e quindi più in generale a riqualificare la città vecchia.

Il piano redatto in base alla citata legge n. 167 è inteso a qualificare le zone più periferiche della città, carenti dei servizi di cui si prevede l'attivazione sia per i nuovi insediamenti che per quelli già esistenti.

Vorrei rilevare i forti ritardi della regione Puglia nell'approvazione del piano redatto in base alla legge n. 167 del 1962 sulla scorta dei suggerimenti della stessa amministrazione regionale; quindi occorrono delle procedure più snelle.

Per quanto riguarda il piano regolatore generale, come sindaco debbo rilevare che non prevede nuove zone di espansione per i privati e ha incontrato delle difficoltà soprattutto da parte delle categorie imprenditoriali che da cinquant'anni erano abituate ad edificare costringendo il comune ad operare insistenti pressioni per portare i servizi e quanto occorreva ai nuovi insediamenti. Questa inversione di tendenza è stata difficile da recepire e la riqualificazione della città vecchia e l'adozione di nuove formule costruttive hanno incontrato non poche difficoltà.

Aggiungo che anch'io, come il dottor Maiatico, ritengo che per i comuni, a seguito della nota situazione finanziaria (il comune di Foggia ha 50 miliardi di debiti) sia necessario convenzionarsi con i privati per realizzare i servizi.

L'ultima notazione riguarda il silenzio-assenso, che per la nostra città è stato deleterio perchè molte volte, con la complicità forse involontaria degli amministratori e della burocrazia, si sono costituiti degli interessi privati che hanno alterato soprattutto certe zone della città, incidendo sull'ambiente e sull'aspetto del tessuto urbano.

FATIGATO. Ritengo che Foggia viva gli stessi problemi di gran parte delle città medie, soprattutto dell'Italia meridionale, con grossi ritardi nella pianificazione urbanistica; tant'è che il piano regolatore precedente è stato approvato dal Ministero dei lavori pubblici nel 1963 e non è stato mai adeguato alla legislazione nazionale nel frattempo intervenuta. Solo in questo periodo - come detto - abbiamo adottato il nuovo piano regolatore.

In pratica ci sono stati trent'anni di assenza di pianificazione esecutiva e gli effetti si sono visti. Esauritasi la prima fase di applicazione della legge n. 167 del 1962, abbiamo dovuto registrare una forte resistenza da parte degli interessi fondiari che si erano andati sviluppando attorno alla città e che hanno bloccato ogni ipotesi di nuova attuazione della suddetta legge, a meno di non condizionarla a

una pianificazione generale, o meglio a una variante generale del piano regolatore che prevedesse l'applicazione delle norme in questione mediante il ricorso al concetto dei comparti.

Oggi in Italia abbiamo una diffusa applicazione della citata legge n. 167. Nella nostra regione inoltre un'apposita legge disciplina la possibilità di dividere in comparti il territorio interessato alla pianificazione, permettendo così di distribuire vantaggi e svantaggi derivanti dagli espropri per pubblica utilità. Abbiamo avuto una fase nella quale, anche in assenza di criteri validi per il dimensionamento degli strumenti urbanistici, si è ipotizzata una espansione della città in considerazione dell'enorme fabbisogno di abitazioni. Questa fase si è ora bloccata e due anni fa fu conferito al professor Benevolo l'incarico di redigere il piano regolatore generale.

La vicenda che ho appena tratteggiato a grandi linee ha impegnato per 10 o 15 anni la vita amministrativa della città di Foggia, causando grandi lacerazioni al suo interno. Nello stesso periodo in Italia si sono sviluppati molti dibattiti intorno alla necessità di una nuova legislazione urbanistica. Penso all'urbanistica contrattata, che si è andata affermando in una fase storica in cui la *deregulation* si è diffusa nei settori più diversi delle istituzioni. Spero che questa fase sia ormai conclusa, al di là della farraginosità della legislazione urbanistica, e quindi condivido l'esigenza di arrivare finalmente a un testo unico in materia.

Nella città di Foggia sono visibili ritardi e contraddizioni per quanto riguarda la pianificazione di livello superiore, che in effetti non è mai stata avviata. L'urbanistica razionalista basata sul principio delle scatole cinesi, che sarebbe dovuta partire dal piano territoriale di coordinamento per concludersi con il progetto esecutivo delle opere, ha manifestato in pieno il suo fallimento, determinato tra l'altro dalle difficoltà esistenti nella fase decisionale e di definizione delle politiche di settore. Non si è riusciti infatti a mantenere la stessa velocità dei processi economici che la società ha invece espresso in termini esaltanti in questi ultimi anni.

Abbiamo pertanto bisogno di un testo unico per la legislazione urbanistica, che non sia solo una raccolta delle varie disposizioni legislative oggi esistenti, ma che serva anche a ridefinire le linee di gestione del territorio assicurando una normativa chiara in materia e superando la fase della *deregulation*, che ha prodotto tra l'altro anche il sistema del silenzio-assenso, indice massimo della *débâcle* delle amministrazioni pubbliche. Con il silenzio-assenso, infatti, una legge dello Stato ha implicitamente ammesso il fallimento delle pubbliche amministrazioni sul piano dei loro compiti istituzionali nei confronti dei cittadini. Abbiamo quindi bisogno di una legislazione che recuperi credibilità agli enti locali, assicurando loro non solo la funzione di controllo, che già di per sé è difficile riuscire a svolgere pienamente, ma anche una funzione propulsiva.

Nel documento che ci avete trasmesso è contemplata l'idea del piano direttore; un'idea che viene da lontano, più precisamente dal dibattito avviato negli anni settanta. Probabilmente è necessario perseguire quella strada recuperando un po' di pragmatismo di tipo anglosassone. Oggi in effetti le commissioni edilizie e gli uffici tecnici devono arrampicarsi sugli specchi per adattare le normative vigenti, ormai sempre più inattuabili, ai processi economici in corso. Abbiamo

perciò bisogno di una normativa urbanistica dotata di maggiore duttilità nei confronti delle diverse opzioni possibili, prevedendo l'opportuna adattabilità degli stessi strumenti urbanistici ai processi di sviluppo.

La legge n. 167 del 1962 a Foggia ha rappresentato la condizione per predisporre un piano regolatore che non ha inciso in alcun modo sull'assetto proprietario e nel momento storico attuale è stata l'unica possibilità di pianificazione nel nostro comune. Le sole aree valorizzate dal suddetto piano sono quelle pubbliche, in parte comunali, ma soprattutto di proprietà dell'Ente ferrovie dello Stato. Tutte le aree di espansione della città di Foggia sono state vincolate secondo le disposizioni della legge n. 167. Lascio immaginare a voi tra quali difficoltà si sta avviando la manovra di attuazione del piano regolatore, data la necessità di ricorrere a espropri generalizzati. I costi determinati dalla disciplina introdotta con la suddetta legge sono quindi notevoli. Quella legge fu concepita come strumento di rottura attraverso la previsione delle tipologie edilizie, interferendo cioè sul concetto tradizionale con cui gli imprenditori edili costruivano le città. Sono state adottate tipologie di case a schiera in luogo dei palazzoni che oggi vengono rimpianti dagli imprenditori.

Credo invece che non esista un problema specifico di costi relativamente alle urbanizzazioni o alla realizzazione delle abitazioni.

BERNARDINI. Il comune di Grosseto è forse l'unico in Italia ad aver attuato un piano territoriale di coordinamento per il parco della Maremma stilato insieme ai comuni di Magliano in Toscana e Orbetello. Ciò per dimostrare quanto abbiamo curato i rapporti ambientali.

Il problema che mi interessa evidenziare, peraltro già ampiamente illustrato, è quello della ricerca di una semplificazione di tutte le leggi relative all'urbanistica. All'inizio di quest'anno, ad esempio, ci siamo visti piombare addosso un codice della strada che ci ha tagliato le gambe: è inammissibile che venga approvata una legge che stabilisce che in ogni punto del territorio non è permesso costruire a meno di dieci metri dal ciglio della strada. Vi sono piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionali, piani attuativi tutti in regola secondo le leggi urbanistiche, che però non rispettano tale disposizione. Non si può legiferare in un settore con il paraocchi senza valutare i problemi di altri settori, né è possibile imporre al privato scelte in contrasto con impegni assunti e stabiliti per contratto. Certo l'amministrazione pubblica può sempre correggere il tiro, se si tratta di un piano redatto in base alla più volte citata legge n. 167 lo si può modificare, ma sulle lottizzazioni private non possiamo intervenire perchè si tratta di diritti acquisiti per contratto dal privato e perchè la convenzione, una volta stipulata, è un atto pubblico.

Anche la legge n. 457 del 1978, agli articoli 27, 28 e 31, introduceva notevoli novità per quanto riguarda il settore della casa, tanto che la regione Toscana ha approvato una legge regionale *ad hoc*, la n. 59 del 1980, proprio per regolarizzare l'intervento sul patrimonio edilizio esistente. Si è trattato in quel caso di una legge che ha introdotto interventi di recupero che, nella nostra regione, hanno funzionato benissimo. In tal senso non si sentiva la necessità della normativa

introdotta dalla legge n. 179 del 1992 ed infatti nella regione Toscana gli interventi di recupero continuano ad essere attuati attraverso le citate leggi, la n. 457 e la legge regionale n. 59.

In ordine all'esigenza di varare uno strumento urbanistico che consenta di giungere speditamente al rilascio delle concessioni edilizie, rilevo intanto che, a quanto mi risulta, il principio del silenzio-assenso si innesca per legge nei comuni con una popolazione inferiore ai 35.000 abitanti. Il comune di Grosseto, il 24 luglio 1992, ha adottato una variante generale al piano regolatore, elaborata dal professor Samona, che è stata pubblicata e in ordine alla quale sono in corso di esame le osservazioni. Attualmente ne sono giunte circa 700 e ciò è dovuto al fatto che si tratta di uno strumento di dettaglio che ha creato molti problemi ai privati in quanto, nel momento in cui si eliminano quasi completamente gli strumenti attuativi, si finisce per intervenire in maniera pesante sul territorio. Detta variante generale, però, non consente il rilascio immediato della concessione edilizia, se non in casi particolari e sempre con l'obbligo del vincolo. Una nostra legge regionale in materia costringe i comuni ad elaborare i programmi pluriennali di attuazione e quindi a programmare l'intera attività nell'arco del triennio o del quadriennio.

PRESIDENTE. A suo parere questi programmi pluriennali di attuazione hanno funzionato?

BERNARDINI. Personalmente ne ho curati tre di cui il terzo è in scadenza proprio in questi giorni. I primi due hanno avuto valenza quadriennale, l'ultimo valenza triennale proprio in funzione della variante triennale al piano regolatore che era allo studio. L'unico aspetto negativo è rappresentato dal fatto che vengono realizzate le opere pubbliche senza tener molto conto di questi programmi di attuazione. L'assessorato ai lavori pubblici del comune programma i propri lavori tralasciando certe previsioni in essi contenute, malgrado queste opere di urbanizzazione siano legate all'espansione edilizia e quindi rientranti nel piano regolatore; a parte ciò, detti programmi hanno sempre ben funzionato. Va tenuto conto del fatto che i piani di recupero sono esclusi, in base alla legge regionale, dal programma pluriennale di attuazione essendo non programmabili e spesso proposti da privati. D'altra parte, trattandosi del recupero di un patrimonio consistente, i comuni non hanno neppure delle disponibilità tali da intervenire se non attraverso l'acquisizione di finanziamenti dello Stato.

LEONE. Signor Presidente, forse Roma rappresenta una delle città più complesse dal punto di vista urbanistico. È stato chiesto come modificare la legge n. 1150 del 1942 che ha più di cinquant'anni e che regola una materia nella quale sono intervenute le competenze regionali ma anche altre leggi importanti come le leggi n. 167 del 1962 e n. 457 del 1978. Quando negli anni Settanta si introdussero strumenti fortemente innovativi come i programmi pluriennali di attuazione e i piani di recupero, molti credettero che finalmente era scattato una sorta di governo del territorio che riportava tutto sotto controllo.

Così non è stato; ma per l'esperienza diretta maturata in vent'anni di attività nel campo dell'urbanistica della città di Roma non mi sembra giusto dare la colpa solo alla inadeguatezza della legge del 1942 e delle altre leggi in materia, anche perché nel frattempo sono stati introdotti provvedimenti legislativi di snellimento delle procedure, dalla legge n. 241 del 1990 alla legge n. 142 del 1990, fino alla legge per Roma capitale. *Provvedimenti questi che a mio parere hanno prodotto, forse, i maggiori guasti.*

A Roma quello che non funziona è la gestione della partecipazione alla formazione dei piani urbanistici sia a monte che a valle. Non funziona anche la gestione politica degli strumenti, soprattutto nella fase delle osservazioni.

Roma ha un piano regolatore generale che risale al 1965 e che prevede un dimensionamento per oltre 5.000.000 di abitanti; da allora il piano è stato modificato solo con delle varianti che hanno sanato parti di città cresciute totalmente scollate dalla situazione di diritto. Il piano regolatore ha continuato a produrre rendita nelle aree di sviluppo previste; ma la città edificata è cosa ben diversa dal piano.

Le previsioni di sviluppo sono in gran parte inattuata, come il sistema direzionale e tutta una serie di comprensori di espansione che ancora «galleggiano» nell'Agro romano; viceversa la città si è ampliata abusivamente con le sue borgate, e le varie sanatorie hanno consentito di ricomprendere queste zone tra quelle di nuova espansione.

L'attuazione della legge n. 167 del 1962 a Roma (ammiro il comune di Foggia che è riuscito a fare diversamente) ha consentito, utilizzando una norma della stessa legge, la costruzione di 60.000 vani al di fuori del piano regolatore generale. Altre aree agricole sono state inoltre interessate dalla cosiddetta legge Prandini.

Esiste una città disegnata dal piano regolatore sulla carta e una città che cresce al di fuori di questo; tale situazione ha creato gravi disfunzioni sotto l'aspetto dei servizi e della urbanizzazione.

PRESIDENTE. Non si avverte l'esigenza di stendere un nuovo piano regolatore?

LEONE. Non è che non se ne avverte il bisogno, ma queste aree non edificate continuano a produrre rendita fondiaria e, nel momento in cui si dovesse mettere mano ad un nuovo piano regolatore, questo non potrà che prevedere un ridimensionamento rispetto al piano originario che prevedeva la costituzione di una città di oltre 5.000.000 di abitanti, mentre da tempo la crescita demografica è ferma a 2.800.000; quindi non esiste un interesse politico rispetto ad una operazione di ridimensionamento.

In questa situazione si producono continuamente degli strumenti che, per i motivi che descrivevo prima, mancano di una adeguata osservazione del territorio e si sovrappongono l'uno all'altro; per cui al piano delle zone si sono sovrapposti quelli paesaggistici e, poi, quello dei parchi. Per fare un esempio, il comune di Roma ha consegnato alla regione il piano di assetto del parco regionale del Pineto e da tre anni attende l'approvazione di questo piano, che tra l'altro riguarda una zona edificabile tra quelle di espansione del piano regolatore.

Uno dei punti che ritengo fondamentali, che naturalmente mi riservo di sviluppare con la struttura comunale, è quello della legge sui suoli poichè l'attuale normativa blocca sia il piano delle zone che il sistema direzionale orientale.

PRESIDENTE. Tuttavia per lo SDO è previsto l'utilizzo della cosiddetta legge di Napoli per gli espropri.

LEONE. Sì, però l'articolo 8 della legge su Roma capitale, la n. 396 del 1990, è composto di tre commi e l'ultimo introduce la possibilità dell'utilizzazione dell'articolo 27 della legge n. 865 del 1971. Non si capisce se l'esproprio diretto può essere fatto solo per la parte pubblica, mentre per i privati si applica l'articolo 27 citato, o se questo debba avvenire per tutto. In questo senso il TAR ha dato ragione ad alcuni privati che avevano fatto ricorso.

Inoltre, ci vuole una concezione innovativa del piano regolatore generale, che nel caso di Roma è stato visto quasi come un piano particolareggiato dando una forte rigidità allo strumento: lo si è pensato come strumento di indirizzo di tipo francese, però molto ancorato al programma economico e costituito quasi della somma dei programmi pluriennali di attuazione.

Occorre uno strumento più attuativo che si concretizzi in piani particolareggiati, più semplice nelle procedure e nei tempi da rispettare, ma più ricco di contenuti progettuali. Oggi infatti è necessario un progetto per ottenere il relativo finanziamento. Un piano esecutivo che non si concretizzi in un progetto non serve a nulla, anzi diventa un inutile passaggio aggiuntivo.

Il processo partecipativo alle scelte urbanistiche deve essere più simile al modello adottato per la valutazione di impatto ambientale, in modo da rendere più controllabili le decisioni assunte al termine delle procedure in materia urbanistica. Naturalmente sarebbe molto utile una nuova legislazione sui suoli, dal momento che molti problemi nascono proprio attorno alla proprietà e alla questione degli espropri.

PRESIDENTE. Invito i colleghi a rivolgere ai nostri ospiti le domande che ritengono più opportune.

PARISI Vittorio. Ascoltando l'intervento dell'ingegner Leone e ripensando alle opinioni espresse dall'assessore all'urbanistica del comune di Benevento, mi sembra di scorgere una contraddizione. Il secondo infatti ha evidenziato l'importanza dei piani particolareggiati, preceduti da una discussione a monte necessaria per arrivare al risultato finale. Al contrario, l'ingegner Leone ha difeso l'idea dei piani generali di direzione e non di dettaglio.

Roma è una città invivibile e rappresenta uno scandalo evidente: è sufficiente muoversi nelle strade di questa città per capirlo. È cresciuta infatti senza un piano regolatore, grazie a fenomeni di abusivismo costantemente sanati. Mi chiedo allora se, in un paese come il nostro, non sia migliore la soluzione prospettata dall'assessore all'urbanistica di Benevento o se invece si debba ricorrere al piano direttore di intervento.

MAIATICO. L'ingegner Leone ha parlato di piani di indirizzo, ma anche di piani particolareggiati che dovrebbero essere tanto dettagliati da configurarsi come veri e propri progetti. Non ritengo perciò vi sia contraddizione tra le nostre posizioni. Per adottare un nuovo piano urbanistico non dovrebbero essere necessari molti anni e lo strumento di dettaglio dovrebbe poter essere cambiato secondo il mutare delle esigenze. A monte è necessaria un'adeguata partecipazione alla fase di stesura del piano. Ad ogni modo questi strumenti urbanistici non devono essere rigidamente vincolanti e immodificabili nel tempo.

Oggi siamo di fronte a decine di piani diversi denominati nelle maniere più svariate. In molte città italiane si continua a edificare aspettando le sanatorie nei confronti fenomeni di abusivismo. Esistono perciò numerosi vincoli, ma nessuno è veramente efficace. Stabiliamo allora un solo vincolo che sia però seriamente rispettato. Con il sistema attuale, ogni passaggio procedurale rappresenta una sorta di camera di compensazione, a cominciare dall'attività di competenza del vigile urbano. È necessario ridurre questi passaggi o per lo meno i luoghi di discussione devono essere pubblici e preliminari alla stesura dei piani urbanistici: una volta approvato il relativo piano, si dovrebbe poter procedere rapidamente.

LEONE. Il senatore Parisi si è riferito al piano di indirizzo generale che, almeno nella realtà romana, dovrebbe essere commisurato al generale quadro economico.

PRESIDENTE. Quali sono i rapporti tra una grande città come Roma e la regione Lazio, che dovrebbe essere sovraordinata rispetto ai poteri del comune in materia urbanistica? Ho l'impressione che nella realtà avvenga il contrario.

LEONE. Probabilmente la regione non è neanche molto attrezzata dal punto di vista tecnico, altrimenti non si capirebbero certi ritardi nella espletazione dei suoi compiti istituzionali. Siamo di fronte a tempi biblici nella attuazione delle procedure necessarie in questo settore. Una volta adottato un piano, possono anche passare cinque anni prima dell'approvazione degli strumenti di attuazione. Dati i processi economici continuamente in evoluzione, un periodo di cinque anni di attesa determina una situazione assurda. Anche la legge regionale del Lazio n. 36 del 1990 mette in mora la regione rispetto ai tempi di approvazione delle misure urbanistiche. La regione stessa quindi si autocensura, non essendo in grado di rispettare i tempi che lei stessa ha stabilito. Per noi i rapporti con l'ente regionale costituiscono pertanto una fonte di problemi seri.

BERNARDINI. La città di Grosseto potrebbe essere considerata un quartiere di Roma e quindi compiangio l'ingegner Leone che immagino si trovi dinanzi a enormi difficoltà. Per noi invece le preoccupazioni maggiori sono rappresentate dalle opere di urbanizzazione, che si rendono necessarie in considerazione dello sviluppo che interessa la nostra città. In questo senso la legislazione regionale ci salvaguarda, perchè le concessioni sono ammesse solo laddove siano già state attuate

le opere di urbanizzazione o dove ci sia l'impegno dei privati a realizzarle.

Se il sindaco dovesse concedere un'autorizzazione in mancanza di questi presupposti, il suo atto sarebbe illecito. Abbiamo approvato circa 70 varianti al piano urbanistico varato nel 1976, prima di arrivare all'attuale variante generale del piano regolatore. In definitiva, non abbiamo particolari problemi nei nostri rapporti con la regione, anzi ci consideriamo fortunati rispetto alla realtà romana.

SPECCHIA. Vorrei inserirmi in questo discorso, perchè considero importante la presenza qui dei rappresentanti di alcuni comuni per una verifica del rapporto che i comuni stessi intrattengono con i cittadini e la regione. Diceva poc'anzi il sindaco di Foggia che nel suo comune, e comunque in molti altri, sono emersi problemi rispetto all'applicazione del principio del silenzio-assenso. Aggiungeva l'ingegner Leone, direttore dell'ufficio ambiente del comune di Roma, che i rapporti con le regioni sono difficili per le lungaggini che si devono sopportare.

Nei mesi scorsi si è molto parlato, anche in occasione di un altro provvedimento approvato a maggioranza dal Senato, del citato principio nel rapporto tra i piani regolatori e gli altri strumenti. Nel provvedimento anzidetto, questa parte venne eliminata ed io fui uno dei convinti assertori della necessità comunque di porre dei termini temporali. Vorrei quindi conoscere il vostro parere in ordine al rapporto dei comuni sia con i cittadini sia con le regioni. Certamente l'applicazione del principio del silenzio-assenso crea dei problemi, ma non ritenete che vi debba essere un meccanismo, sia pure sostitutivo, che dia certezza al cittadino, che consenta di evitare l'abusivismo, che tuteli il diritto di ognuno e che regoli i rapporti tra comuni e regioni?

Sono di Brindisi e conosco bene i comportamenti della regione Puglia che poi equivalgono a quelli delle regioni meridionali in genere: non le piccole varianti, ma addirittura i nulla osta per una veranda di una casa al mare attendono per anni e anni. In questa situazione qualunque normativa urbanistica frana perchè è chiaro che quando si giunge al termine dell'iter procedurale i tempi sono mutati ed occorre modificare lo strumento.

Un'ulteriore domanda che vorrei rivolgere ai nostri ospiti riguarda il problema del recupero. Non ritenete che la nuova legge urbanistica o comunque un miglioramento dell'attuale legislazione debbano risolvere il problema del riuso dell'esistente in modo deciso, sia con norme sia con incentivi in questa direzione, dotando tali aree dei servizi che mancano? Non ritenete poi che per molte attività le regioni dovrebbero delegare alle province?

FATIGATO. Il senatore Specchia, come egli stesso ha detto, in quanto pugliese conosce i problemi del nostro assessorato all'urbanistica. Anzitutto vi è un problema di personale; presso l'amministrazione provinciale di Foggia, ad esempio, vi sono soltanto un ingegnere e un geometra che dovrebbero istruire tutti i piani della provincia, cioè di 64 comuni. È ovvio che vi sia una giacenza paurosa. Di volta in volta i sindaci vanno a sollecitare l'approvazione dei piani che li interessano, ma capita che non si trovano neanche gli elaborati. Mi risulta che un

piano di zona adottato nel 1988 non sia ancora stato approvato dalla regione. Vi sono comuni del Gargano che hanno adottato i piani regolatori trasmettendoli alla regione dove giacciono o sono sottoposti ad un andirivieni continuo dovuto alle modifiche sostanziali che spesso si ritiene di dover apportare agli strumenti urbanistici. È per questo che il provvedimento sulla tacita approvazione dei piani regolatori è stato visto come una forma di sanatoria che potesse dare nuovamente respiro ai comuni.

Voglio precisare che le norme di salvaguardia per i piani regolatori adottati scadono dopo tre anni, trascorsi i quali si determina di fatto per le amministrazioni una situazione paradossale: da un lato gli amministratori devono sollecitare le regioni per l'approvazione dei piani e dall'altro non possono negare le concessioni edilizie anche se vanno a stravolgere gli strumenti urbanistici. La regione Puglia ha obbligato nel 1980 tutti i comuni a dotarsi di nuovi piani regolatori adeguati alla normativa della legge regionale n. 56 di quello stesso anno. Non tutti i comuni lo hanno fatto, e quelli che si sono messi in regola sono stati penalizzati due volte dalla regione, una volta perchè nel frattempo la regione stessa non ha predisposto i piani tematici ed una seconda volta perchè nel frattempo è intervenuta la cosiddetta legge Galasso che prevede i piani paesistici. Di fatto prevale un'interpretazione da parte della regione secondo cui i piani urbanistici dovrebbero determinare, anche se fino ad oggi non ne è stato presentato neanche uno, una macrozonizzazione a cui poi i comuni dovrebbero attenersi nel redigere i piani regolatori, entrando anche nel merito dell'utilizzo del territorio. Di fatto molti comuni del Gargano si sono visti congelare i loro strumenti urbanistici e in pratica tutta l'attività edilizia, perchè la regione emette anche i pareri ai fini dei vincoli paesaggistici sui singoli progetti. A ciò si è recentemente aggiunto anche il provvedimento sul parco del Gargano; avrete seguito sulla stampa il grande risentimento che vi è stato da parte dell'intera comunità garganica, che oggi si ritiene una specie protetta. Ora il Ministro ha sospeso per tre mesi l'efficacia di quella sperimentazione.

Senza voler drammatizzare la situazione, va detto però che nella regione Puglia vi è una notevolissima discrasia fra attività pianificatoria dei comuni e atteggiamento delle regioni. Decaduto l'ultimo decreto-legge che reiterava quella norma sulla tacita approvazione da parte dei comuni dei piani regolatori una volta trascorsi i 180 giorni previsti dalla legge regionale n. 56 del 1980, la regione Puglia ha annullato d'autorità alcune delibere che approvavano questo strumento urbanistico; ho anche saputo che, per quanto riguarda un comune del Gargano, il TAR ha a sua volta annullato l'annullamento della regione. Mi risulta poi che in Campania per molte attività la regione deleghi alle province.

Mi pare fondamentale che il nuovo testo unico tratti anche il problema del riuso, precisando meglio le normative sui piani di recupero. In Puglia, ad esempio, una legge regionale equipara di fatto i piani di recupero ai piani particolareggiati, cosa che forse è impropria. È inutile predisporre un piano particolareggiato di recupero del centro storico se questo, invece, deve essere uno strumento immediatamente operativo. Infatti, la stessa legge n. 457 del 1978 prevede che possa essere interessato anche un singolo edificio.

Probabilmente le stesse procedure di formazione e di approvazione dei piani di recupero potrebbero essere più snelle e diverse da quelle dei piani particolareggiati.

MONTRESORI. Vorrei formulare alcune domande. La prima è rivolta soprattutto ai rappresentanti dei comuni di Grosseto e di Roma. Dall'entrata in vigore della legge urbanistica sono stati realizzati comparti edificatori?

La seconda domanda riguarda il problema dell'abusivismo. Le pratiche sono state perfezionate oppure no?

All'ingegner Leone, che ha parlato di processo partecipativo alle scelte e ha accennato alla valutazione dell'impatto ambientale, vorrei chiedere come intende questo processo partecipativo. A mio parere il piano regolatore delle aree metropolitane e dei grandi territori che hanno influenza in campo nazionale deve dipendere da piani strategici a livello nazionale ed europeo, mentre mi sembra meno opportuna la realizzazione di un processo partecipativo come quello previsto per la valutazione di impatto ambientale, che rappresenta un confronto tra opposte esigenze. Ribadisco che un piano regolatore di un'area metropolitana deve nascere all'interno di un piano strategico nazionale o sovranazionale.

Pensare ad un piano regolatore come somma di programmi pluriennali di attuazione significa apprestare una serie di interventi non legati ad un progetto di sviluppo economico, ambientale ed urbanistico.

LEONI. Vorrei conoscere i tempi di rilascio di una concessione edilizia nel comune di Roma e negli altri comuni.

LEONE. I tempi variano a seconda della dimensione di un progetto. Per una concessione edilizia singola non meno di un anno; il tempo medio è di due anni, ma si può giungere anche a tre anni.

CHIROLLI. Abbiamo una situazione di arretrato. In tre mesi la Commissione edilizia ha esaminato 260 progetti approvandone 60 e rilasciando altrettante concessioni edilizie.

Attualmente il tempo medio per una concessione edilizia singola ritengo possa essere di circa un anno.

MAIATICO. La Commissione edilizia si riunisce circa 40 volte l'anno, cioè quasi una volta alla settimana. I tempi medi di rilascio di una concessione edilizia vanno da tre a sei mesi.

È chiaro che esistono delle pratiche fatte meglio dai tecnici o che hanno una maggiore assistenza politica.

LEONI. Un po' tutti si sono lamentati delle procedure e dei tempi per ottenere una concessione edilizia. Come operatore del settore sono d'accordo che siamo di fronte ad una sorta di giungla. Probabilmente non è tanto colpa delle leggi che sono troppe, ma della mancata applicazione di queste.

Ritengo che le leggi sull'edilizia degli ultimi dieci anni siano state «costruite» apposta per allungare i tempi e arrivare alla situazione

scandalosa ormai emersa. Il nostro Gruppo si impegnerà per una legge-quadro che abatterà i tempi. Ritengo che per avere una concessione edilizia non occorran più di 60 giorni e per arrivare a questo risultato, nel caso di un'area edificabile prevista dal piano regolatore, le opere di urbanizzazione devono essere già presenti o devono essere messe a carico dell'amministrazione comunale.

Un'altra situazione da affrontare è quella dei parchi; se esistono vincoli in questo senso devono essere rappresentati nello strumento urbanistico. La legge n. 431 del 1985 di conversione del decreto-legge n. 312 non ha fatto altro che rispolverare la legge n. 1497 del 1939 che parlava della redazione dei piani paesaggistici poi regolati dalla legge n. 1150 del 1942.

Quest'ultima legge non è stata applicata nel modo giusto; se fosse stata data attuazione ai piani particolareggiati previsti dall'articolo 13 sicuramente non si sarebbe creata questa situazione caotica.

In gioventù fui «ragazzo di bottega» presso lo studio di un urbanista che aveva conosciuto gli stesori del progetto Roma-Eur, gli stessi che avevano lavorato alla elaborazione della legge n. 1150 del 1942, tra cui l'ingegner Testa. Questi avevano attuato il piano particolareggiato di Roma-Eur che nel 1952 aveva fruttato al comune di Roma 1.200 milioni per il surplus dei valori delle aree.

Ritengo che gli strumenti ci siano; sono stati i politici a discostarsi da un corretto approccio nell'organizzazione del territorio. Ora siamo tutti d'accordo nel dire che le nostre città sono invivibili e che non è possibile attendere due o tre anni per una concessione edilizia.

Un altro aspetto preoccupante, su cui vorrei dei chiarimenti, è rappresentato dall'attuazione della legge n. 167 del 1962, che prevede l'insediamento di una specifica categoria di persone nei vani assegnati. A mio avviso, non possiamo creare altri ghetti. La n. 167 è stata una legge di emergenza nel campo dell'edilizia, ma penso non sia più concepibile all'interno di una visione delle nostre città rivolta al futuro, in considerazione quindi di una struttura sociale non più «monoclasse», bensì molto più varia. Fino ad oggi invece, secondo le norme dell'edilizia economica e popolare, l'assegnazione di abitazioni è stata rivolta a persone con reddito non superiore ai 20 milioni annui. Si sono create così delle aree «monoclasse», dei veri e propri ghetti, che ritengo siamo tutti d'accordo a non volere più.

Sono lombardo e so bene che le grandi città del Nord vivono nel degrado. Suggesto quindi a tutti di non commettere gli stessi errori compiuti dalle regioni settentrionali per far fronte alle esigenze dovute ai grandi fenomeni di immigrazione dal Sud. La legge n. 167 aveva rappresentato una risposta ai bisogni delle grandi città del Nord, ma oggi è necessario superare quella logica, evitando - ripeto - la creazione di nuovi ghetti.

CHIROLLI. L'applicazione della legge n. 167 del 1962 a Foggia aveva portato a disporre di 15.000 vani su un'area di circa 80 ettari. La città si sarebbe dovuta estendere in complesso su un'area pari a circa 270 ettari. Il progetto non è andato in porto, ma comunque riteniamo che i piani di edilizia economica e popolare possano essere utili per annullare la rendita parassitaria. Tra l'altro, grazie all'edilizia conven-

zionata resa possibile dalla suddetta legge, molte persone che oggi vivono in condizioni inumane, anche in grotte o in baracche, potranno godere di abitazioni normali con adeguati standard e servizi pubblici. Non crediamo di creare dei ghetti, in questo modo.

Gli imprenditori stessi, quelli non legati alla rendita parassitaria dello sfruttamento dei suoli, possono operare in base alla medesima legge n. 167 incassando i giusti guadagni. Ricorrendo quindi all'edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata, realizzeremo quartieri integrati forniti di servizi e standard che garantiranno un'adeguata «qualità della vita» agli abitanti e riequilibreranno la situazione delle aree periferiche che si erano caoticamente sviluppate a seguito della crescita economica iniziata negli anni cinquanta. All'epoca furono realizzati quartieri-dormitorio privi di servizi; oggi, grazie ai tre tipi di edilizia menzionati, puntiamo ad un diverso risultato.

MAIATICO. Ricorrendo alle norme della citata legge n. 167 a Benevento si è costruito moltissimo e tuttavia non abbiamo quartieri emarginati, quanto piuttosto integrati. Con i piani di edilizia economica e popolare abbiamo anche realizzato costruzioni di un certo pregio, delle vere e proprie villette.

Per quanto riguarda il problema dei centri storici ricordato dal senatore Specchia, almeno in alcune città meridionali vi è una scarsa cultura del recupero dei medesimi. Non abbiamo la stessa realtà della Toscana. In particolare a Benevento vi è un centro storico bellissimo, con stratificazioni archeologiche che iniziano dall'epoca dei Sanniti e arrivano fino al tempo dei Lombogardi. Ebbene, con il sistema dei comparti siamo riusciti a rivitalizzare il nostro centro storico, anche in zone che sembravano abbandonate, come l'area circostante il teatro romano.

Tuttavia devo anche ricordare che la successiva legge n. 32 del 1992 ha di fatto penalizzato quel nostro sforzo, introducendo delle priorità che andavano in senso contrario alla finalizzazione del recupero dei centri storici. Infatti, è più facile trovare proprietari di un unico alloggio nelle campagne che non nei centri storici; ma in questo modo le città si svilupperanno in senso centrifugo e nei centri storici si accumuleranno solo le immondizie.

LEONE. La domanda precedentemente posta dal senatore Montresori rimanda alla natura del piano regolatore. Se non dovrebbe occupare una nuova legge, ma ad ogni modo l'aspetto fondamentale di un piano regolatore dovrebbe consistere nelle sue caratteristiche economico-finanziarie. In tal caso l'attuazione dei piani regolatori a breve e medio termine si coniuga direttamente con i piani particolareggiati. Ritengo insomma che i piani urbanistici dovrebbero essere strettamente collegati alla generale situazione economica e al suo evolversi, altrimenti diventano generatori di rendita parassitaria.

Il secondo aspetto è quello che rimanda al processo partecipativo previsto per la valutazione di impatto ambientale. Proprio perchè è riconosciuto l'interesse generale pubblico come prevalente rispetto a quello del privato, la valutazione di impatto ambientale propone una procedura che prevede un progetto preliminare concordato con la

popolazione. Bisogna considerare che un piano regolatore o una variante generale in un comune come Roma riceve circa 3.000 osservazioni; la fase di controdeduzione alle osservazioni impegna anni e anni. Se invece la legge prevedesse, naturalmente con le debite differenze rispetto alla valutazione di impatto ambientale, un momento partecipativo a monte, potremmo disporre di uno strumento già concordato e quindi in grado di produrre effetti in tempi stretti.

PRESIDENTE. Ingegnere Leone, data la particolarità della situazione della città di Roma, se sono in suo possesso note, studi o informative derivanti dalla sua esperienza in ordine alle questioni da lei trattate, le saremmo grati se le volesse far pervenire alla Commissione.

Ringrazio tutti gli ospiti per aver aderito al nostro invito e per le preziose informazioni che ci hanno fornito.

Dichiaro conclusa l'audizione e rinvio il seguito dell'indagine conoscitiva ad altra seduta.

I lavori terminano alle ore 17.

SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

Il Consigliere parlamentare preposto all'Ufficio centrale e dei resoconti stenografici

DOTT.SSA MARISA NUDDA

