

PIAZZA GRANDE

# Crediti edilizi? Non facciamo alla... romana

## Consigli (di Stato) per il Pug



**PALAZZO SPADA** La sede barocca del Consiglio di Stato

di NICOLA SIGNORILE

**I** progettisti e gli esperti sono già al lavoro per formare il nuovo piano urbanistico di Bari. Ma il gruppo guidato dal professor Bruno Gabrielli ha dinanzi a sé una strada tutta in salita: porteranno a termine il loro compito proprio mentre Emiliano lascerà la poltrona di sindaco.

Ostaggio ancora in fasce della prossima amministrazione comunale, quale che essa sia, il Pug resterà privo della necessaria tutela politica. Se Emiliano avesse davvero voluto aprire una nuova stagione urbanistica, avrebbe affidato la redazione del Dpp (il documento programmatico preliminare) all'inizio della suo primo mandato: in otto anni ci sarebbe stato tutto il tempo di scrivere e adottare il piano

proprietari di una vasta porzione della campagna romana, destinata dal Comune ad un programma di «housing sociale» mentre il ministero dei Beni culturali ha dichiarato quella stessa area «di notevole interesse pubblico» e ha imposto quindi il vincolo paesaggistico su 5.400 ettari. I giudici di Palazzo Spada - rigettando l'appello dei proprietari - richiamano «il valore "assoluto e primario" della tutela del paesaggio» fissato nella Costituzione.

«L'iniziativa economica privata, altresì costituzionalmente tutelata, - si legge nella sentenza - non può quindi essere immotivatamente compressa ma, in quanto attuata nel contesto e per mezzo della strumentazione urbanistica, deve essere correlata al rapporto di questa con i sovraordinati valori di tutela del paesaggio».

**urbanistico e di gestirne l'avvio. Ma** ricordiamo che la prima giunta Emiliano inciampò proprio su una questione urbanistica tuttora aperta: la cosiddetta compensazione per i suoli edificabili sul margine della lama Picone. Prima approvò una delibera, poi fu costretta da un ordine del giorno votato dal consiglio comunale a rimangiarsela. Oggi il tema ritorna a galla, perché si tratta di risolvere il dilemma: che ne facciamo dei 15 milioni di metri cubi che il nuovo piano regolatore deve cancellare (è questa l'indicazione del Dpp) trasformando in parchi urbani suoli attualmente edificabili? I proprietari perdono il diritto di costruire oppure potranno «trasferire» quei volumi potenziali in altre parti del territorio cittadino? Quando glielo abbiamo chiesto, Gabrielli ha ammesso: «Non ho ancora idea di come riusciremo a sbrogliare la matassa».

Resta il fatto che ogni piano piano urbanistico è «un atto politico tecnicamente assistito», secondo la definizione corrente e largamente condivisa nell'urbanistica italiana. Una definizione peraltro pericolosa se ci si dimentica (succede spesso, di recente...) il confine costituzionale dell'atto politico. In questo caso, è l'articolo 9: «La Repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione». Fra le tante implicazioni di questa frase, c'è il fatto che al di sopra delle autonomie comunali e regionali rimane in questa materia l'autorità centrale. Per avere una misura di quel che significa ciò, torna utile una recente sentenza del Consiglio di Stato (la n. 119 del 2013) che rimette il giudizio all'Ufficio tecnico di Roma. La sentenza spegne ogni pretesa dei

Per un caso curioso, c'è un'altra sentenza del Consiglio di Stato che porta il n. 119, ma è del 2012, e che riguarda sempre il piano regolatore di Roma, in qualche modo «modello» del prossimo piano di Bari. In questa decisione i massimi giudici amministrativi fanno luce sullo stretto rapporto che c'è tra paesaggio e crediti edilizi. È una sentenza - commenta il giurista Stefano Lanza su Eddyburg, il sito web di Edoardo Salzano - che «ha demolito il castello di fumo su cui era costruita la "nuova urbanistica riformista" romana», cioè «la irresponsabile strada dei diritti edificatori e delle compensazioni urbanistiche». Fra i non pochi episodi in cui si è inceppato il piano di Roma, ci sono quelli di Tor Pagnotta (oggetto della sentenza) e di Tor Marancia, un comprensorio vincolato dalla Soprintendenza: «proprio in questo caso la compensazione urbanistica - scrive Lanza - ha dimostrato di essere un micidiale fattore di moltiplicazione delle volumetrie da realizzare: è noto che infatti che dagli iniziali 1,8 milioni di metricubi si è passati a un totale di 5,2 milioni, con un aumento del 200% circa».

Chi vuol governare domani Bari dovrebbe far tesoro di questi eloquenti esempi e delle parole dei giudici di Palazzo Spada: «In sede di pianificazione generale ben possono essere soddisfatte, attraverso l'attribuzione di destinazioni limitative o preclusive dell'edificazione, esigenze di contenimento dell'espansione dell'abitato nonché di salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali». Cioè, come dice Eddyburg: «I diritti edificatori sono una palla e le compensazioni urbanistiche un regalo alla proprietà fondiaria».