

PIANI DI INTERVENTO A SOSTEGNO DELLE TRASFORMAZIONI E RIGENERAZIONI URBANE

PREMESSA

Tra i grandi Paesi europei l'Italia è quello che ha la minore quantità di spazio realmente disponibile rispetto agli altri, a causa della sua configurazione geografica.

La nostra struttura urbana è formata da:

- edifici che consideriamo "storici", ai fini della tutela, della consistenza di circa 30 milioni di vani, realizzati in oltre 3000 anni di storia che costituiscono l'identità stessa della civiltà italiana, da considerare un "bene unico e irriproducibile" da rivitalizzare, rifunzionalizzare e riattrezzare;
- periferie che possono essere considerate un grande accampamento residenziale provvisorio; la maggior parte del patrimonio edilizio delle periferie italiane, la cui consistenza è stimabile in circa 90 milioni di vani, ha più di 20 anni e, poiché è di scarsissima qualità architettonica e costruttiva, generalmente non antisismico, con impiantistica superata, non "sostenibile", carente di servizi (verde, parcheggi, luoghi di aggregazione, ecc.), nei prossimi dieci anni rischia di diventare totalmente obsoleto e dovrà essere sostituito.

Un processo che necessariamente dovrà essere guidato all'interno di un disegno più ampio che potrà definirsi "Eco" solo se:

- aumenterà l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale del patrimonio edilizio anche attraverso incentivi mirati;
- aumenterà il senso di appartenenza e di identità dei cittadini, pianificando la densità in termini di opportunità culturali e relazionali;
- fermerà il consumo di nuovo territorio, prevedendo una maggiore densità di alcune zone solo a fronte della liberalizzazione di altre aree urbanizzate da convertire in piazze e parchi urbani.

Ancor oggi l'industria edilizia è fossilizzata su sistemi produttivi tipici del dopoguerra. In sostanza è un po' la cenerentola nel novero dei comparti industriali perché assorbe, trasforma, metabolizza innovazioni nate altrove, mentre ne genera poche al proprio interno.

Gran parte dei materiali usati per fabbricare i prodotti, le macchine usate nei cantieri e via via fino ai programmi di disegno automatico, arrivano dalla chimica, dall'elettronica e dalla metallurgia.

Tutto ciò dipende dal fatto che il settore della costruzioni fa poca ricerca e, di conseguenza, stenta a produrre innovazione soprattutto per la piccola dimensione dell'impresa, sia per il numero di addetti che di fatturato.

Analoga situazione si verifica per gli studi delle professioni tecniche, pari a 253.000 unità (33,6% del totale europeo) con una media di 1,4 addetti a fronte di una media europea di 2,9 (dati CRESME).

Su questa situazione oggettiva interviene la crisi, vengono approvate misure anticrisi con un mosaico di leggi regionali, diverse tra loro.

In sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti locali è stata raggiunta il 31 marzo 2009 un'intesa di massima, con la quale le regioni si impegnavano ad approvare leggi ispirate ad incentivare con premi di volumetria interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale esistente entro limiti massimi sia percentuali che assoluti, rimettendo peraltro all'autonomia regionale la facoltà di promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica come pure di estendere i benefici ad altri tipi di intervento.

Vi è prevista anche l'introduzione di forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi, in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia.

Secondo l'intesa, il Governo avrebbe dovuto emanare entro dieci giorni un decreto legge, dai contenuti concordati con le regioni e le autonomie locali, con l'obiettivo di semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato per rendere più rapida ed efficace l'azione amministrativa di disciplina dell'attività edilizia.

Avrebbe parimenti dovuto avviare uno studio di fattibilità per un nuovo piano casa nazionale, individuando risorse pubbliche e private da destinare all'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Tuttavia, le difficoltà emerse e le divergenze insorte sui contenuti delle preannunciate iniziative statali hanno rallentato un percorso che sembrava destinato a sviluppi immediati, lasciando spazio frattanto alle iniziative regionali.

La prima è stata la Toscana, con l'approvazione della L.R. 8 maggio 2009 n° 24.

Alla fine di dicembre 2009, il quadro della legislazione regionale riguardante l'attuazione del c.d. "piano casa" è il seguente.

Hanno concluso l'iter formativo e di pubblicazione sui rispettivi bollettini ufficiali:

- la Toscana (L.R. 8 maggio 2009 n° 24)
- Bolzano (Deliberazione della Giunta Provinciale 15 giugno 2009 n° 1609)
- l'Umbria (L.R. 26 giugno 2009 n° 13)
- l'Emilia Romagna (L.R. 6 luglio 2009 n° 6)
- il Veneto (L.R. 8 luglio 2009 n° 14)
- il Piemonte (L.R. 14 luglio 2009 n° 20)
- la Lombardia (L.R. 16 luglio 2009 n° 13)
- la Puglia (L.R. 30 luglio 2009 n° 14)
- la Valle d'Aosta (L.R. 4 agosto 2009 n° 24)
- la Basilicata (L.R. 7 agosto 2009 n° 25)
- il Lazio (L.R. 11 agosto 2009 n° 21)
- l'Abruzzo (L.R. 19 agosto 2009 n° 16)
- le Marche (L.R. 8 ottobre 2009 n° 22)
- la Sardegna (L.R. 23 ottobre 2009 n° 4)
- la Liguria (L.R. 3 novembre 2009 n° 49)
- il Friuli Venezia Giulia (L.R. 11 novembre 2009 n° 19)
- la Campania (L.R. 28 dicembre 2009 n° 19)

La Sicilia ha inoltre registrato l'approvazione del corrispondente disegno di legge da parte della Giunta.

Le iniziative a livello regionale si sono concretizzate prima che fossero concordati i contenuti del preannunciato decreto legge statale, avendo a riferimento il quadro piuttosto blando ed elastico dell'intesa del 31 marzo 2009.

Conseguentemente, come si evince dall'allegato quadro comparativo dei "Piani Casa" elaborato dalla "Delegazione Consultiva", i contenuti delle leggi regionali risultano alquanto variegati e differenziati tra loro.

In tutti i casi sono l'antitesi della pianificazione, e cioè leggi speciali di natura economica con le quali i legislatori regionali tentano, per la verità fino ad oggi con risultati fallimentari, di dare risposte urgenti ed efficaci alla domanda di sostegno proveniente dall'intero settore economico che ruota intorno all'edilizia.

E' indiscutibile che trattasi di leggi di natura economica che entrano "a gamba tesa" nei confronti della pianificazione, confliggendo con i principi fondamentali, con l'essenza stessa del pianificare: il territorio va governato attraverso un sistema di strumenti

urbanistici e non certo con leggi imposte dall'emergenza piuttosto che dalle congiunture.

Tentativo comune di tutti i "piani casa" è la promozione di investimenti privati per il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio edilizio esistente nelle singole regioni, in modo generalizzato e capillare, attraverso un elevato numero di microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato della piccole e medie imprese del settore edilizio, oltre che l'intera produzione di filiera, in difformità dai P.R.G. e tutti i loro derivati.

Tutti i vari "piani casa" tentano di giustificare l'eresia pianificatoria che li caratterizza affiancando alle finalità della politica economica volta a promuovere gli interventi privati da attivare prima possibile in modo capillare sull'intero territorio nazionale, altre finalità concorrenti che vanno dal miglioramento della qualità abitativa, alla promozione della bioedilizia e del risparmio energetico mediante l'utilizzo di energia rinnovabile.

Tutte queste leggi sono caratterizzate da un comune denominatore di miopia urbanistica ed economica in quanto:

- gli ampliamenti volumetrici del 20÷30% degli edifici esistenti sono in buona misura inattuabili, dovendo tali ampliamenti essere accompagnati dall'adeguamento degli edifici esistenti alle norme antisismiche, con costi sproporzionati rispetto al valore degli ampliamenti ammissibili, ma anche perché molti Comuni, oltre a prevedere già nelle norme tecniche attuative dei P.R.G. possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, nel recepire la legge regionale hanno (saggiamente) previsto il rispetto delle norme di P.R.G. relative a distanze e altezze;
- la rigenerazione delle periferie e il conseguente miglioramento della qualità abitativa non si ottengono attraverso interventi di bricolage urbanistico quali la spontanea ed estemporanea demolizione e ricostruzione in loco con incrementi volumetrici del 30÷40% di singoli edifici; tali interventi non contribuiranno certo a ridurre l'attuale disordine, anonimato e degrado urbanistico delle periferie, anzi, al contrario, la densificazione edilizia sull'attuale inadeguato impianto urbanistico, ne accentuerà ancor più il disagio conseguente allo sviluppo edilizio del dopoguerra che ha stravolto ogni regola, salvo quella di una massiccia speculazione edilizia.

Alla Politica dobbiamo chiedere con forza di avere il coraggio di effettuare un radicale cambio di indirizzo nel governo del territorio.

Centoventimilioni di vani testimoniano che è abbondantemente soddisfatto lo standard abitativo medio pro-capite riconosciuto come normale, in molte leggi regionali, nella misura di un vano abitante e che conseguentemente sono del tutto ingiustificate ulteriori espansioni edilizie e relativo consumo del territorio.

I circa 90 milioni di vani del patrimonio edilizio delle nostre periferie, costruiti dal dopoguerra ad oggi, sono per tre quarti privi di adeguate capacità antisismiche. Se a questo aggiungiamo la notevole percentuale di fabbricati costruiti abusivamente in ambiti soggetti ad elevato rischio idrogeologico e che la quasi totalità del patrimonio edilizio italiano non solo non possiede adeguata capacità di contenimento dei consumi energetici, ma addirittura è abbondantemente oltre la soglia minima di efficienza energetica di una abitazione europea, equivalente ad un valore di 160 Kwh/m², con un indice termico che in media è superiore ai 250 Kwh/m², con casi limite che disperdono anche 400 Kwh/m², è di tutta evidenza la improrogabile necessità di un piano casa pluridecennale che affronti queste tre emergenze e cioè quella antisismica, quella idrogeologica e quella della sostenibilità energetica, ponendo la qualità al centro della sostenibilità.

Un piano casa 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 organici (quartieri/isolati) e non con singoli interventi estemporanei a macchia di leopardo.

Un piano con obiettivi di qualità nell'inserimento territoriale e del paesaggio costruito e principi insediativi che prevedano complessi residenziali organici e di adeguata dimensione integrati con spazi pubblici di complessità e qualità elevate attraverso la scelta di tipologie edilizie in linea con la evoluzione della domanda sociale (gli italiani tendono sempre più ad acquistare il proprio appartamento nei piccoli condomini) e la definizione di elevati livelli prestazionali.

In definitiva sostanza, il Piano Casa dovrebbe rappresentare una forma di risarcimento per i guasti di mezzo secolo di massacro del territorio attraverso una politica organica di trasformazione di periferie degradate in tessuto urbano di qualità, dotato di adeguati servizi e luoghi di relazione, occasione di una socialità più intensa.

PRIMA IPOTESI OPERATIVA

Strumenti attuativi dei processi di rinnovamento delle periferie urbane:

1. Legge nazionale di principi per il governo del territorio e Legge quadro in materia di valorizzazione della qualità urbanistica e architettonica
2. Master-plan di "rinnovo urbano delle periferie" da attuarsi per ambiti organici (quartieri / isolati)
3. Accordi pubblico-privati
4. Attuazione degli accordi pubblico-privati mediante la perequazione urbanistica – crediti edilizi – compensazione urbanistica
5. Fiscalità urbanistica e fondi pubblici di rotazione

1. Legge nazionale di principi per il governo del territorio e Legge quadro in materia di valorizzazione della qualità urbanistica e architettonica.

Necessità di una nuova legge nazionale di principi fondamentali per il governo del territorio per una revisione generale dei valori e degli strumenti giuridici per il governo del territorio italiano, per riformare, a quasi 70 anni dalla sua entrata in vigore, la legge urbanistica del 1942.

L'attuale legge urbanistica, come già sottolineato dalla Conferenza degli Ordini a Roma il 12 marzo 2009, non è assolutamente in grado di rispondere alle necessità di governo del territorio e delle sue trasformazioni applicando gli indispensabili principi di sussidiarietà, adeguatezza, autonomia e copianificazione, necessari per la definizione di efficaci sistemi di pianificazione e di adeguati processi di formazione e valutazione degli strumenti, tantomeno in un'ottica di sviluppo sostenibile; è già stata superata ampiamente da diverse leggi regionali, che hanno affrontato i più significativi aspetti di tale processo:

- flessibilità, tempestività ed efficacia del sistema della pianificazione, risolta con l'applicazione dei principi di sussidiarietà ed adeguatezza, attraverso la definizione di diversi livelli di piano (territoriale, strutturale, operativo, attuativo), che consentono anche di rispondere al problema della conformazione dei diritti edificatori e della decadenza dei vincoli espropriativi;
- perequazione, compensazione, credito edilizio, strumenti che consentono una maggiore equità dei piani ed una efficace lotta alla rendita fondiaria ingiustificata, una effettiva flessibilità delle previsioni localizzative dei diritti edificatori, la realizzazione delle dotazioni collettive e dei servizi;
- rapporti trasparenti e sinergici con i privati, attraverso accordi pubblici-privati, che consentano di unire le risorse e le aspettative della società e dei promotori economici in un quadro condiviso e di utilità collettiva;
- sostenibilità delle trasformazioni territoriali e raggiungimento dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile.

Il complesso di tali innovazioni, indispensabili per l'attuazione di un "Piano casa" incentrato sulla sinergia pubblico-privata, non è contemplata dall'obsoleto quadro legislativo nazionale in materia urbanistica.

C'è inoltre necessità, per garantire la rigenerazione in qualità delle periferie, di una disciplina legislativa specificatamente dedicata alla qualità architettonica, di una legge che riconosca e valorizzi il ruolo della progettazione, parte integrante della più generale questione della riqualificazione dell'architettura e del governo del territorio, riservando esclusivamente a professionisti laureati competenti,

iscritto all'albo professionale, l'attività di progettazione in tutti i suoi livelli, preliminare, definitivo ed esecutivo.

2. Master-plan di "rinnovo urbano delle periferie" da attuarsi per parti organiche (quartieri / isolati)

Partendo dal presupposto:

- che 120 milioni di vani esistenti soddisfano, in linea generale, sotto il profilo quantitativo il fabbisogno abitativo italiano;
- che circa 90 milioni di questi vani sono stati realizzati nel dopoguerra e rappresentano in buona parte un patrimonio immobiliare vecchio da rinnovare sia sotto il profilo edilizio che urbanistico;
- che la cronica carenza di risorse pubbliche rende indispensabile prevedere procedure attuative sinergiche pubblico-private per assumere, nella pianificazione, iniziative di rilevante interesse pubblico mediante modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un ruolo attivo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interventi privati;

i master-plan di rinnovo urbano dovrebbero individuare gli ambiti delle periferie degradate definendo le linee guida strategiche del loro rinnovo urbano da attuarsi attraverso interventi coordinati di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di intere parti di insediamenti urbani, garantendo una adeguata dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, assicurandone un idoneo livello di accessibilità e fruibilità e incentivando l'iniziativa dei soggetti interessati anche prevedendo benefit consistenti nella incrementabilità dei diritti edificatori.

3. Accordi pubblici privati

Buona parte delle legislazioni urbanistiche regionali, in particolare negli ultimi dieci anni, hanno individuato una serie di strumenti finalizzati a superare i molti passaggi burocratici che, di fatto, rallentano, quando addirittura non impediscono, la realizzazione di un programma.

Il riferimento, sostanzialmente, parte dalla Legge 142/90 con l'introduzione dell'istituto degli "Accordi di Programma" cui sono seguiti una serie di "affinamenti" sempre a carattere nazionale (L. 179/92 "Botta-Ferrarini") con l'istituto dei Programmi di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), introducendo il principio della sinergia tra risorse pubbliche e private.

Molte leggi regionali ne hanno assorbito i contenuti contestualizzandoli alla pianificazione comunale per il governo del territorio con l'introduzione degli "Accordi tra soggetti pubblici e privati", prevedendo espressamente che i Comuni, le Province e le Regioni, nei limiti delle competenze assegnate dalle Leggi Regionali, possano concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

A tale scopo i Comuni possono attivare procedure ad evidenza pubblica cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dai master-plan di rinnovo urbano.

4. Attuazione degli accordi pubblici privati mediante la perequazione urbanistica, crediti edilizi e compensazione urbanistica

Finalità della perequazione urbanistica, in linea generale, è il perseguimento dell'equa distribuzione, tra i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate dal Piano alle singole aree.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione di elementi di degrado, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito della compensazione per la realizzazione di opere pubbliche.

La quantità dei crediti edilizi, espressa in m^2 o in m^3 , si ottiene dal rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare ed il valore unitario di mercato ($\text{€}/m^3 - \text{€}/m^2$ edificabile), con riferimento all'ambito territoriale individuato per accogliere la capacità edificatoria virtuale espressa in crediti edilizi, incrementata, di norma, di una percentuale non superiore al 20%, da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse e alle ricadute pubbliche.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, vanno annotati in un apposito registro riportante i dati anagrafici del titolare del credito e gli eventuali terzi cessionari, la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo, i termini temporali di utilizzo.

La compensazione edilizia consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed in ogni caso quando l'interessato manifesti la disponibilità alla cessione delle aree, può, in luogo della procedura espropriativa mediante pagamento dell'indennizzo, acquisire il preventivo consenso dell'espropriando alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra il bene espropriando e quello oggetto di compensazione urbanistica.

4.1 Criteri e modalità di applicazione

Gli interventi perequativi dei singoli ambiti di intervento (quartieri – isolati) devono indicare, coerentemente con gli obiettivi del master-plan di rinnovo urbano, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di aree e opere pubbliche da cedere al Comune in misura pari ad una quota di plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica (aree dismesse) o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni di aree a standard di legge.

Per "convenienza pubblica" si intende la differenza tra il valore finale degli immobili, conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal master-plan ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale.

4.2 Attuazione

Per attivare il processo di riqualificazione delle periferie urbane mediante interventi coordinati di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di intere parti di insediamenti urbani sulla scorta di un piano strategico complessivo e non per singoli interventi scoordinati a macchia di leopardo, è indispensabile preliminarmente acquisire al patrimonio pubblico, possibilmente attraverso meccanismi operativi pubblico-privati di perequazione compensativa, magari "aiutati" anche da finanziamenti pubblici, un adeguato numero di alloggi di elevata qualità e sostenibilità finalizzati ad accogliere temporaneamente, a rotazione, i residenti dei comparti oggetto di rinnovo urbano.

Pur in mancanza di una legge nazionale di riferimento, non si riscontra una giurisprudenza contraria all'approccio perequativo, purchè la perequazione resti un mezzo per raggiungere un assetto urbanistico corretto.

La perequazione urbanistica, sfumando la separazione rigida tra aree edificabili a fini privati e aree vincolate a fini pubblici, rende possibile un'equa ripartizione convenzionata tra soggetti pubblici e privati del plusvalore conseguente alla modifica della potenzialità edificatoria dei singoli comparti periferici e la formazione di un significativo demanio comunale aggiuntivo rispetto agli standard di legge, eliminando o quantomeno limitando di molto il ricorso all'esproprio. L'interesse pubblico della pianificazione definisce dunque un progetto di città vivibile, gradevole, aggregante e sostenibile. La compensazione perequativa è un mezzo per renderlo concreto in quanto consente di integrare, sulla base delle effettive condizioni di fatto e di diritto dei suoli soggetti a trasformazione urbanistica, la valorizzazione economica dei suoli stessi (insita nella conformazione dei diritti edificatori) con la valorizzazione urbanistica del territorio (scopo principale della pianificazione urbanistica).

Motore attuativo della tecnica perequativa è la convenzione urbanistica attraverso la quale il Comune e i soggetti proprietari dei suoli sottoscrivono i diritti e gli obblighi di ciascuno, quali l'assenso del Comune alla localizzazione e alla realizzazione dei diritti edificatori privati e il conseguente impegno dei promotori a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, in aggiunta alle opere di urbanizzazione e agli standard urbanistici di legge le ulteriori aree/opere pubbliche convenzionate.

Il metodo compensativo perequativo presuppone dunque un patto di tipo convenzionale, pertanto consensuale da parte di tutti i suoi sottoscrittori, solo così potrà essere valido e operante.

Per superare l'ostacolo generato dalla possibile presenza all'interno dei singoli ambiti attuativi di soggetti dissenzienti, molte leggi regionali prevedono che i piani possano essere sottoscritti dagli aventi titolo rappresentanti la maggioranza del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale, con possibilità espropriativa assegnata al consorzio dei promotori, nei confronti dei dissenzienti.

Naturalmente la necessità di reciproco consenso tra pubblico e privato presuppone la ricerca di un corretto rapporto tra costo delle opere pubbliche da cedere al Comune e i valori di mercato della edificabilità a compenso della loro cessione gratuita.

Per gli interventi di rinnovo urbano da attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato dovrebbe contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana, rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- la stima del valore iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica; la stima dei costi di trasformazione; la stima del valore finale conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione (normalmente 50% al soggetto pubblico e 50% a quello privato);
- lo schema di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti interessati con i seguenti contenuti minimi:
 - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguibile dai promotori determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private e pubbliche;
- garanzie di carattere finanziario;
- tempi e fasi per la realizzazione del programma.

5) **Fiscalità urbanistica e fondi pubblici di rotazione**

“Un Piano Casa” pluridecennale finalizzato al rinnovo urbano periferico necessita, oltre alla indispensabile sinergia pubblico-privata, di uno specifico provvedimento legislativo volto a definire:

- un regime fiscale speciale prevedendo agevolazioni in termini di credito di imposta ai fini dell'IVA e delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, con riferimento ai trasferimenti di immobili e dei diritti edificatori per l'attuazione dello strumento perequato;
- fondi pubblici di rotazione quali volano per l'avvio delle fasi attuative dei piani, per l'acquisizione di immobili di eventuali dissenzienti e per contribuire alla realizzazione di un adeguato numero di alloggi di elevata qualità e sostenibilità finalizzati ad accogliere temporaneamente, a rotazione, i residenti dei comparti oggetto di rinnovo urbano.

L'Ufficio di Presidenza

Giuseppe Cappochin

Fulvio Fraternali