

Consumo di suolo, rigenerazione urbana, perequazione:

cosa ne pensano gli Ingegneri

Dionisio Vianello, Centro Nazionale Studi Urbanistici

C'è la crisi, il lavoro scarseggia, anzi non c'è proprio. Così c'è finalmente il tempo per pensare ai grandi perché della vita, chi siamo da dove veniamo e dove andiamo, e dedicarsi alla soluzione dei grandi problemi, le riforme strutturali che dovrebbero cambiare la nostra società.

Pullulano i convegni su come uscire dal tunnel, come sarà il nostro piccolo mondo dopo la crisi. Tornerà quello di prima o sarà diverso? e quanto diverso? basterà qualche aggiustamento o sarà una vera e propria rivoluzione?

Tutti gli esperti sono d'accordo che niente sarà più come prima. Le parole d'ordine del nuovo corso – se e quando arriverà – saranno città, ambiente, semplificazione. E comunque non si uscirà dalla crisi con grandi programmi (per i quali non ci sono le risorse) ma con piccoli passi su sentieri nuovi e da inventare.

L'occasione delle elezioni politiche del febbraio scorso ha stimolato non solo i partiti ma anche le associazioni culturali e di categoria e gli ordini professionali a presentare suggerimenti e proposte come contributo alle scelte del nuovo governo. Si vedano i numerosi documenti presentati con grande *battage* pubblicitario in convegni affollati da ministri poi velocemente scomparsi, elaborati dagli Ordini Professionali (CNAPPC, CNI, geologi ed agronomi) e dal mondo delle imprese ed addetti ai lavori (ANCE, Assoimmobiliare, Camere di commercio ed altri ancora).

Nascono così nuovi progetti e disegni di legge, ed il nuovo governo un giorno sì e l'altro pure ribadisce la sua determinazione ad approvare le riforme di cui il paese ha disperato bisogno. Di fronte a tanto attivismo, per ora povero di risultati, il mondo dei tecnici si interroga su quali siano le soluzioni migliori, e soprattutto quelle concretamente fattibili. Anche noi, come Ingegneri italiani, ci sentiamo impegnati a portare il nostro contributo alla ricostruzione della casa comune.

Cento fiori fioriscono

Nell'ultimo anno sono state presentate in Parlamento alcune importanti proposte di legge riguardanti fondamentali temi urbanistici. Nella passata XVI legislatura (governo Monti):

- **DI n. 3601/2012** “Valorizzazione delle aree agricole e contenimento del consumo del suolo” presentato in data 11/12/2012 dai Ministri delle Politiche Agricole Catania e dei Beni ed Attività Culturali Ornaghi;

- **PdL n. 5658/2012** “Norme per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana” presentato in data 18/12/2012, primo firmatario La Loggia più altri 11 (compreso Realacci). Riprende il DL Catania, e quindi persegue la riduzione del consumo di suolo integrandola però con misure per favorire la rigenerazione urbana, che diventa l’asse portante delle politiche della città. Introduce inoltre norme per l’applicazione della perequazione.

Queste proposte sono decadute con la fine della legislatura. Nella nuova XVII avviata dopo le elezioni politiche del Febbraio 2013 in data 15/03/2013 è stato ripresentato il decaduto Pdl 5658/2012, ora divenuto **PdL 70/2013 a firma Realacci, Catania** ed altri.

Infine in data 15/06/2013 il Governo Letta ha presentato un **DI dal titolo “Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato”** d’iniziativa dei Ministri De Girolamo (Politiche Agricole), Bray (Beni e Attività Culturali), Orlando (Ambiente), Lupi (Infrastrutture e trasporti).

Ma non sono solo parlamentari e governo a produrre a getto continuo decreti e proposte di legge. Va infatti sottolineato che anche i più importanti organismi interessati – CNAPPC, CNI e CeNSU, ANCE, Aspesi, FIAIP, Tecnoborsa con la consulenza giuridica del Prof. Paolo Stella Richter - hanno messo a punto un Pdl intitolato **“Proposta normativa in materia di perequazione urbanistica, contenuto della proprietà fondiaria e di determinazione dell’indennità di esproprio”** ufficialmente presentato alla Commissione VIII della Camera dei Deputati il 30 luglio 2012.

Un quadro sinottico semplificativo

Al fine di semplificare un quadro ormai troppo affollato i documenti ai quali faremo riferimento sono essenzialmente il primo DI Catania 3601/2012 (Dicembre 2012), il Pdl Realacci 70/2013 (Marzo 2013) ed il DL del Governo Letta (Giugno 2013). Inoltre, e non solo perché l’abbiamo fatto noi, anche il Pdl predisposto da Ordini, ANCE, ecc.

- Il **primo decreto Catania 3601/2012** si pone l’obiettivo di salvaguardare i terreni agricoli e naturali definendo un limite numerico complessivo (tot mq per 10 anni) all’utilizzo di suolo per usi urbani, limite definito a livello nazionale che non può essere superato dalla pianificazione locale. Indicati agli artt. 1 e 2 i principi fondamentali per la valorizzazione e tutela dei terreni agricoli, all’art. 3 si stabilisce che il Ministro delle politiche agricole e forestali (di concerto con gli altri ministri interessati e con la Conferenza unificata Stato-Regioni) determina con decreto l’estensione massima di superficie agricola consumabile sul territorio nazionale, dato aggiornabile ogni 10 anni. Con deliberazione della conferenza unificata tale superficie viene ripartita tra le diverse regioni, che poi provvederanno a redistribuirlo ai singoli comuni. Il DI contiene inoltre

misure di incentivazione degli interventi di recupero delle aree urbane dismesse e dei nuclei abitati rurali.

- Il **Pdl Realacci n. 70/2013** del marzo 2013 amplia di molto il suo raggio di azione rispetto al primo DL Catania. Riprende il concetto di fondo del DL Catania ma lo integra con una serie di provvedimenti finalizzati a favorire la rigenerazione urbana ed il rinnovo del patrimonio edilizio. In tal modo viene a configurarsi come una proposta di strategia urbanistica generale che comprende sia la città che il territorio esterno.

- All'art. 1 (Tutela e contenimento del consumo di suolo) vengono indicati i principi generali di tutela e contenimento del consumo di suolo, sostanzialmente analoghi a quelli del DL Catania. Non viene però ripreso il concetto del limite quantitativo del consumo di suolo agricolo.

- All'art. 2 (Contributo per la tutela del suolo e la rigenerazione urbana) per favorire gli interventi di riqualificazione e scoraggiare invece ulteriori occupazioni di suolo agricolo vengono stabiliti pesanti oneri aggiuntivi per gli interventi di espansione urbana in aree non edificate. Si applica infatti un contributo pari a tre volte gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione quando si va ad occupare aree naturali o seminaturali; pari a due volte se si occupano terreni agricoli. Il contributo può essere permutato con cessione di aree ad uso pubblico di superficie almeno pari a quella dell'intervento.

- All'art. 3 (Ambiti di rigenerazione urbana) si dettano norme per favorire gli interventi di rigenerazione urbana. In particolare si consente la riduzione del contributo di costruzione e dell'IMU nonché delle imposte; si ammettono inoltre compensazioni ed incentivazioni mediante l'attribuzione di diritti edificatori ai privati interessati.

- Agli artt. 4-5-6-7 si dettano criteri e norme per l'applicazione della perequazione, sia ai fini di una maggiore equità per le scelte urbanistiche, ma anche come strumento sostitutivo dell'esproprio per l'acquisizione di aree destinate ad uso pubblico.

- La perequazione si attua attraverso comparti edificatori che possono comprendere sia aree contigue che non contigue;

- per l'attuazione sono previsti meccanismi consorziali basati sulla maggioranza assoluta delle proprietà interessate;

- la perequazione si attua mediante piano urbanistico attuativo (PUA) ma nei comparti di piccola dimensione anche attraverso intervento edilizio diretto (IED) convenzionato;

- i piani urbanistici possono prevedere compensazioni ed incentivazioni per interventi di interesse generale (rigenerazione urbana, ristrutturazioni edilizie, ecc.) mediante l'attribuzione di diritti edificatori;

- i diritti edificatori devono riferirsi a proprietà catastalmente individuate, e possono essere liberamente trasferiti fra proprietà immobiliari nel rispetto dei piani urbanistici;
- è ammessa anche la perequazione territoriale per opere di interesse sovracomunale al fine di equilibrare vantaggi e svantaggi, ripartendo più equamente tra i comuni interessati gli oneri di urbanizzazione;
- i proventi degli oneri possono essere utilizzati solo per la realizzazione di opere pubbliche, e non per la spesa corrente come è attualmente possibile.

Sul Pdl Realacci nel maggio-giugno di quest'anno si è scatenato un acceso dibattito tecnico-politico. Attaccato in maniera pesantissima da esponenti della cultura (*in primis* Salvatore Settis, Andrea Carandini, Paolo Maddalena, e le correnti più radicali del mondo urbanistico) che l'hanno tacciato di "legge truffa, che anziché limitare il consumo di suolo lo aumenta favorendo in ogni modo i costruttori". Difeso invece dall'INU (il Presidente Federico Oliva) e da altre associazioni di categoria che imputano ai precedenti una lettura a dir poco parziale, considerandolo invece "un buon punto di partenza per impostare finalmente una stagione efficace di pianificazione urbanistica ed ambientale all'insegna di un'effettiva sostenibilità".

Tanto tuonò che piovve. Il Governo Letta, preoccupato e forse anche impaurito dalle critiche feroci piovute sul povero Realacci (il cui passato non meritava certo un trattamento del genere) ripiega su un testo molto più annacquato - il **DL in data 15/06/2013** - riproponendo esattamente il primo Dl Catania, recuperando qualche concetto della rigenerazione, ma espungendo ogni riferimento alla perequazione. Al vecchio Catania viene infatti aggiunto solamente un nuovo art. 4 "Priorità del riuso" nel quale:

- si prevede di attuare un censimento delle aree dismesse suscettibili di rigenerazione urbana realizzando un apposito elenco;
- in mancanza di quanto sopra nei comuni inadempienti è vietato qualsiasi intervento edificatorio che comporti, anche solo parzialmente, il consumo di suolo inedificato.

La proposta degli Ordini e delle imprese. Per completezza aggiungiamo qualche informazione sulla proposta elaborata dal mondo delle professioni e delle imprese. Essa differisce da altre proposte analoghe in quanto ritiene indispensabile una legge dello Stato che disciplini il nuovo contenuto del diritto di proprietà in cui la facoltà di costruire possa divenire un autonomo diritto suscettibile di circolare e di essere esercitato anche su un'area diversa da quella di origine. Solo in tal modo si può dare fondamento certo all'istituto della perequazione fugando i permanenti dubbi di legittimità delle leggi regionali e dei piani regolatori che le applicano. Vengono quindi individuate le regole ed i criteri che disciplinano il nuovo piano perequato. Nel contempo viene data definitiva soluzione al problema della determinazione di una giusta indennità di esproprio in

quanto non è pensabile che la perequazione possa garantire in ogni caso l'acquisizione delle aree destinate ad uso pubblico.

Considerazioni di carattere generale

In linea generale esprimiamo **una sostanziale condivisione dei provvedimenti citati per quanto riguarda obiettivi e criteri generali**. Entrando invece nel merito delle proposte si ritiene opportuno formulare alcuni **suggerimenti migliorativi** sia di metodo che di sostanza.

Non è dato al momento di sapere quale sarà la sorte dei due provvedimenti. In particolare se il Dl Letta manterrà fermo il testo attuale, o si aprirà ad ulteriori integrazioni recependo qualche indicazione del Pdl Realacci. Infatti i contenuti del Pdl 70/2013 potrebbero senza eccessivi problemi essere ricompresi nei primi articoli del Dl governativo. In tal modo verrebbe finalmente promulgata **una legge generale riguardante gli obiettivi e le politiche della pianificazione** sia a livello nazionale che locale.

A questo punto sorge spontanea la domanda, **perché non completare la legge con quanto manca per giungere finalmente all'approvazione di una nuova legge urbanistica nazionale (LUN)** che si attende ormai da molti decenni, a 70 anni dalla prima ed unica legge 1150/1942? Le proposte ci sono, da tempo elaborate e discusse, e non ci sarebbero soverchi problemi per arrivare ad un provvedimento unificato; come peraltro dimostrato dai lavori delle competenti commissioni parlamentari nelle precedenti legislature, con le proposte Lupi-Mantini-Lupi giunte ad un passo dall'approvazione ma sempre fermate dalla scadenza del mandato.

Si tratterebbe infatti di **integrare i due provvedimenti aggiungendo norme riguardanti strumenti e modalità della pianificazione**. Questione però quanto mai spinosa, sulla quale allo stato attuale delle cose non si registra un consenso nemmeno a livello tecnico, bloccato com'è dalla contrapposizione tra il modello INU (adottato da tutte le regioni di centro-sinistra) ed il modello lombardo sul fronte opposto. Intralcio tecnico-politico difficilmente superabile, al quale si aggiunge il macigno delle competenze istituzionali in quanto il Titolo V della Costituzione attribuisce la materia alle competenze delle regioni, che non intendono certo mollarle.

Tutto ciò anche se su questo tema si registra una domanda diffusa di tutti gli operatori (pubblici e privati) che di fronte alla babele di leggi e provvedimenti partoriti dalle regioni negli ultimi decenni chiedono con forza **di tornare ad un quadro unitario valido per tutto il territorio nazionale, sia pure successivamente declinato (ma non stravolto) a livello regionale**.

In conclusione, rendendoci conto che non ci sono al momento le condizioni politiche per l'approvazione di una nuova LUN, visti anche i tempi che **tirano meglio accontentarsi del bene – e quindi dell'approvazione di questa legge con possibili integrazioni migliorative - senza aspirare all'ottimo che appare oggi (come ieri) praticamente irraggiungibile**.

Il consumo di suolo

Il punto critico del primo Dl Catania riguardava **l'imposizione di un limite quantitativo (tanti metri quadri di superficie) al consumo di suolo valido su tutto il territorio nazionale**, che dovrebbe essere poi disaggregato per regioni, le quali a loro volta dovrebbero poi distribuirlo ai singoli comuni. **Obiettivo che appariva di una complicazione unica**, sia sotto il profilo tecnico per la mancanza di dati sicuri (e certificati) che per le innumerevoli difficoltà che sempre comporta anche una semplice *reductio ad unum*. Già appare difficile l'individuazione della "superficie agricola" in relazione ad altre definizioni possibili (territorio esterno, aree incolte, improduttive, parchi, ecc. Ma soprattutto terrorizza pensare alle infinite diatribe e contestazioni che sorgerebbero in sede di spartizione della superficie totale consentita in quote regionali, e successivamente comunali; tanto che nel recente provvedimento ministeriale questa clausola è stata abbandonata .

L'indicazione che ci sentiamo di dare è che a **livello nazionale la legge venga espressa in forma di vision, un percorso finalizzato all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, indicando anche le tappe del cammino da percorrere. Spetterà poi alle regioni stabilire dei limiti**, anche perché altrimenti si rischia di fermarsi alle enunciazioni di principio senza incidere sui fenomeni reali. Meglio però lavorare su parametri più semplici e facili da definire. Ad esempio **limitando la quantità di aree libere resa edificabile dai piani in percentuale sul totale delle aree già edificate**. Normalmente nei piani di ultima generazione tale quota si aggira dal 10% (valore medio); senza contare i pochi casi virtuosi di crescita zero (o quasi) come gli esempi reclamizzati di Firenze e Cortina. Un'ipotesi percorribile potrebbe essere quella di assumere appunto come obiettivo la riduzione progressiva del consumo di suolo ammettendo nei piani un incremento massimo (non più del 3/5%) sul totale edificato, graduabile a seconda delle situazioni e condizioni locali.

Non è stata ripresa nel Dl Ministeriale l'imposizione di extra-oneri prevista dall'art. 2 del Pdl 70/2013. Sembrava francamente eccessiva – ma anche velleitaria – la moltiplicazione per tre degli oneri di urbanizzazione e costruzione per nuovi interventi (anche se già previsti dai piani) su terreni naturali e del doppio per interventi su aree agricole. Si rischia in tal modo di ottenere l'effetto opposto spingendo i proprietari ad avviare progetti che, data anche la crisi, sarebbero con ogni probabilità destinati a rimanere nel cassetto in attesa di tempi migliori, e con un po' di buona volontà anche riducibili o eliminabili. **Tuttavia il dettato va ripreso, anche se in misura meno vessatoria, non tanto come deterrente per il consumo di suolo ma piuttosto per reperire nuove risorse da dirottare sulla rigenerazione urbana.**

La rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana è ormai diventata l'asse portante della pianificazione, si veda l'enorme successo dei Piani Città: ben 457 domande presentate dalle città italiane, purtroppo a fronte di sole 28 assegnazioni. Si registra quindi la piena disponibilità da parte del pubblico anche se la mancanza di domanda frena, anzi blocca l'avvio di qualsiasi iniziativa. I privati che prima spingevano per ottenere l'approvazione dei progetti ora si guardano bene dal ritirare le concessioni; anzi spesso rinunciano e chiedono al comune la restituzione degli oneri già versati.

Ben vengano quindi le misure che attraverso le norme di piano favoriscono la rigenerazione urbana ed il riuso del patrimonio esistente, art. 1 commi 2-4, art. 4-5-6 del Dl Letta. A tale scopo non sono però sufficienti le misure di contenimento del consumo di suolo, nonché la riduzione o addirittura il blocco degli interventi di espansione. Occorre infatti concentrarsi sull'obiettivo di **abbattere i costi dei progetti di rigenerazione parificandoli, o almeno riducendo la disparità rispetto a quelli di espansione**. A tal fine potrebbero rivelarsi quanto mai utili gli extraoneri previsti dal Pdl Realacci per le espansioni dirottandoli sulla rigenerazione.

È necessario lavorare più a fondo su alcuni fattori determinanti che appesantiscono i costi della rigenerazione fino a renderli insostenibili. In primo luogo **le bonifiche**, settore dove bisogna rivedere profondamente la normativa da semplificare secondo il modello tedesco eliminando la sovrapposizione di soggetti controllori e mettendo a punto procedure semplificate che garantiscano tempi certi. Ma non basta: occorre anche prevedere la concessione di contributi finanziari agli operatori almeno in quelle situazioni dove non è più rintracciabile (e quindi perseguibile) il soggetto che ha inquinato, i **"sites orphelins"** della normativa francese.

Secondo punto, **la riorganizzazione della viabilità, delle reti ed impianti tecnologici e dei trasporti pubblici, che sempre consegue ai grandi cambi d'uso**. Opere con costi talmente rilevanti che non possono essere scaricate sui bilanci dei progetti, ma che tuttavia si debbono fare per non creare il caos. Problema difficile soprattutto nelle grandi città, che va affrontato con coraggio e determinazione nelle trattative pubblico-privato, e che richiede necessariamente la partecipazione attiva del pubblico; avendo anche il coraggio delle decisioni estreme fino all'abbandono dei progetti. Come ci ha insegnato l'esperienza della Ruhr, certi interventi sono troppo costosi ed al momento non si possono fare; vanno quindi rinviati a tempi migliori.

Terzo punto, più **finanziamenti per gli asset trainanti - servizi pubblici e social housing** - ampliando i poteri d'intervento della Cassa Depositi e Prestiti (CDP) oggi inadeguati alla bisogna non tanto per la disponibilità complessiva quanto per l'eccesso di vincoli.

La perequazione

La perequazione è ormai una procedura introdotta in quasi tutte le leggi regionali e di conseguenza adottata ed applicata in centinaia di piani. Trattandosi di materia di competenza statale in quanto riguarda il regime dei suoli ed in particolare il contenuto fondiario della proprietà privata occorre quanto prima **approvare una legge nazionale che regoli la materia** ed eviti il contenzioso che può insorgere tra pubblico e privato in sede di applicazione delle misure perequative previste ai piani. Nelle proposte analizzate la perequazione viene trattata diffusamente nel Pdl Realacci e nella proposta Ordini-ANCE.

Sulla perequazione si potrebbero fare infiniti ragionamenti, ma non è questa la sede. Meglio ancora si potrebbe scrivere un libro, come ha fatto recentemente Ezio Micelli docente esperto della materia ed Assessore all'urbanistica del Comune di Venezia, pubblicando un eccellente volume al quale rimando per maggiori informazioni. Personalmente sono stato uno dei primi urbanisti ad applicarla nei piani. Nella 1° Rassegna Urbanistica Nazionale dell'INU tenutasi a Stresa nell'ottobre 1984 presentai infatti un complicato progetto (comprendeva ben 180 proprietà) redatto in attuazione del PRG del Comune di Montebelluna (TV); insieme a Stefano Pompei, caro amico purtroppo scomparso, che presentò Casalecchio sul Reno. E continuai successivamente ad applicarla, seppure con alterna fortuna, nei piani urbanistici ma soprattutto nei grandi progetti di riqualificazione delle aree dismesse di proprietà dello Stato, che ho seguito dal 1988 in poi per il Gruppo IRI, poi Fintecna.

Alcune considerazioni preliminari. È certamente sbagliato mitizzare la perequazione come uno strumento taumaturgico che risolve i problemi urbanistici non affrontabili con le tecniche tradizionali. Soprattutto quando si tratta di trasferimenti di cubatura tra aree non contigue l'operazione diventa quanto mai complessa per tutti i risvolti di natura economico-finanziaria-patrimoniale e giuridico-amministrativo che essa coinvolge. Per cui molti sono gli interventi previsti dai piani, pochi quelli conclusi con l'accordo pubblico-privato, e pochissimi quelli concretamente avviati perché non si riesce a fare gli accordi tra privati. Una lunga esperienza in materia mi dice che le **probabilità di riuscita sono essenzialmente legate a due condizioni**: o le aree di generazione e quelle di atterraggio dei diritti edificatori appartengono alla stessa proprietà, oppure quando il Comune ha a disposizione una o più aree dove far atterrare i diritti che gli altri privati non vogliono acquistare. Altrimenti i proprietari delle aree di atterraggio comandano il mercato e sono in grado di dettare le condizioni (spesso capestro) ai colleghi che hanno metri cubi da collocare. Nè valgono più di tanto i giochetti con gli indici, abbassando artificialmente quelli delle aree di atterraggio in modo da invogliare i proprietari ad acquistare quelli trasferiti; tanto più in periodi di crisi edilizia dove il metro cubo ha perso buona parte del suo appeal e conta invece di più la qualità dei progetti, come dimostrano in proposito numerosi lavori sviluppati da AUDIS.

Il consiglio che mi sento di dare agli operatori è quello di fare un uso moderato della perequazione - *adelante con juicio* – limitandolo ai casi di compensazione (misura ormai

alternativa all'esproprio) e premiazione-incentivazione. Non riteniamo invece accettabile la volatilità assoluta dei diritti edificatori – tesi propugnata da diversi esperti, quasi tutti in verità di estrazione giuridico-economica – che può andar bene in città e territori come quelli degli Stati Uniti (dove è nata e si è sviluppata) nei quali è abbastanza indifferente il riferimento al territorio ed all'edificato (salvo la rendita di posizione). Le città europee sono segnate dal crisma della "differenza"; per cui spaventano questi diritti regolati da una fantomatica borsa, che svolazzano per aria come uccelli da rapina in cerca di aree sulle quali atterrare.

Mentre non disturba il criterio della premialità in quanto i diritti aggiuntivi vanno utilizzati nella stessa area, più difficile è il criterio della compensazione ma anche della incentivazione (ad esempio per la ristrutturazione di immobili fuori scala) quando si concedono diritti da trasferire. In questi casi nei piani andrebbero individuate sia le aree di generazione che quelle di atterraggio, non necessariamente in correlazione diretta ma almeno con riferimento ad ambiti territoriali omogenei al fine rendere compatibili i valori di mercato. Non si possono impunemente spostare diritti generati in aree periferiche nelle zone centrali solo per regalare un immeritato guadagno al venditore.

Molte altre sarebbero le cose da dire, che attengono più alle metodiche di pianificazione che alle disposizioni di legge. **Il Pdl 70 sembra comunque orientato su questi criteri ed appare quindi sostanzialmente condivisibile.**

Una questione rilevante – non affrontata dal Pdl Realacci – riguarda la possibilità da parte delle amministrazioni di **incamerare e quindi di utilizzare direttamente parte dei diritti edificatori assentiti dai piani**. Facoltà già introdotta in diversi piani, *in primis* il PRG di Roma (Veltroni) ma ovviamente priva di copertura giuridica. Personalmente sono contrario ad una generalizzazione del concetto che potrebbe ingenerare una specie di esproprio surrettizio con il rischio di innumerevoli contenziosi; lo ritengo invece ammissibile solo se i diritti vengano utilizzati per scopi di interesse pubblico e/o generale, come i servizi ed il social housing; riproponendo in questo caso meccanismi analoghi ai vecchi e collaudati PEEP, ma in forma più semplice ed automatica.

Ciò che **si deve assolutamente contrastare – con un atteggiamento che non esiterei a definire luterano - è la vendita delle indulgenze**, cioè la cessione sul mercato dei diritti edificatori di cui i comuni sono venuti in possesso all'unico scopo di fare cassa. Pratica che invece si sta purtroppo diffondendo in molte amministrazioni, specie del nord. Non deve esserci spazio per gli equivoci: una nuova legge dovrebbe ammettere tale possibilità vincolandola esclusivamente alla realizzazione di interventi pubblici o di carattere generale.