

## NUOVA LEGGE URBANISTICA IN ALTO ADIGE » LA RIVOLUZIONE

# Il Comune fisserà il prezzo delle case

Previsti più poteri ai sindaci, alloggi a prezzo calmierato e zone miste. Eliminata la procedura utilizzata per Benko

di Francesca Gonzato

► BOLZANO

È in arrivo la rivoluzione urbanistica e paesaggistica. Il disegno di legge di riorganizzazione del settore è quasi pronto, dopo lunga gestazione. L'assessore provinciale Richard Theiner ha presentato ieri le principali novità insieme al direttore di ripartizione Anton Aschbacher (prossimo alla pensione, «ci vorrebbe una legge ad personam per trattenerlo», scherza Theiner, foto a lato), al termine degli incontri con i «portatori di interessi», dai Comuni ai professionisti agli ambientalisti e sindacati, passando per contadini, imprenditori e albergatori. In questi mesi sono arrivate 1200 osservazioni. «Non tutto naturalmente potrà essere recepito», anticipa Aschbacher.

«Abbiamo discusso molto, ci sono anche critiche», riferisce con un eufemismo Theiner, «Ma l'obiettivo è la tutela del bene comune». Entro Pasqua sarà possibile un ultimo giro di proposte, poi il disegno di legge verrà depositato in consiglio provinciale, per l'avvio della discussione. «Dovevamo adeguarci alle novità nella normativa statale, e non possiamo dire che tutto ciò che arriva da fuori sia fatto male, e ai cambiamenti della società», ancora Theiner.

**Urbanistica e paesaggio insieme.** Prima novità, la materia stessa. Il disegno di legge sostituisce la legge urbanistica provinciale e quella sulla tutela del paesaggio. «Entrambi gli ambiti vanno disciplinati insieme, perché sono due facce della stessa medaglia», spiega Theiner. I contadini chiedevano di tenere ancora separati i due ambiti. Il principio, prosegue Theiner, è la netta separazione tra il territorio urbano e il paesaggio naturale: «Entro il terri-

**PIANI DELLA PROVINCIA**

piano strategico provinciale  
linee guida per il paesaggio  
piano paesaggistico  
piani di settore




**PIANI DEI COMUNI**

programma di sviluppo  
(comunale o sovracomunale)  
piano comunale  
piani delle zone di pericolo  
tutela degli insiemi

**PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

piani di attuazione  
piani di recupero  
piani di riqualificazione



torio urbano il principio prioritario è l'utilizzo, al di fuori è la tutela. Di conseguenza ci saranno meno regole dettagliate nelle aree edificabili, in modo da poter utilizzare più efficacemente gli immobili già esistenti e le superfici».

**I Comuni decidono il prezzo.** Questa è una delle novità più rilevanti. Partendo dal fatto che in Alto Adige le case costano troppo, viene introdotto un nuovo strumento «le abitazioni a prezzo calmierato»: i committenti potranno costruire alloggi da vendere o affittare, ma a un prezzo massimo al metro quadrato preventivamente fissato dal Comune. Questo strumento riguarderà da un minimo del 30 per cento a oltre delle nuove aree edificabili. Nel libro fondiario verrà annotato un apposito vincolo, cui dovranno attenersi le imprese costruttrici. Più nel dettaglio, sul 100 per cento della nuova cubatura disponibile, un massimo del 40% sarà riservato all'edilizia libera e ad altre destinazioni d'uso (case, turismo, aree produttive). Del

### Grande distribuzione e sindacati, arrivano le prime reazioni



**Prime reazioni alla bozza di legge su urbanistica e paesaggio.** «Ancora una volta siamo di fronte a un provvedimento che si presenta in contrasto con i principi di liberalizzazione sanciti dalla Costituzione e che vuole ostacolare lo sviluppo della distribuzione moderna organizzata», protesta Diego Andolfat di Federdistribuzione. Questa la critica in particolare: le strutture di grande distribuzione vengono di fatto impedito nelle zone produttive e vincolate «a

pesanti adempimenti burocratici nelle zone miste». Cgil, Cisl e Uil hanno presentato alcune richieste. Nella commissione provinciale e in quelle comunali viene chiesta una presenza delle associazioni ambientaliste, un esperto di mobilità e un esperto in materia economica e sociologo. Nel principio di perequazione passare dal 30 previsto al 50% di valore riconosciuto al Comune. Chiesta flessibilità tra residenti e pendolari nelle aree per edilizia agevolata.

60% rimanente (ma con possibilità di alzare la percentuale) il 30% sarà riservato ad abitazioni per residenti e un altro 30% verrà dedicato alle abitazioni per residenti a prezzo calmierato».

**Maxi progetti, si cambia.** Come promesso da tempo, sparisce l'articolo 55 quinquies che ha dettato la procedura del pro-

getto Benko. Restano i Prui (piani di riqualificazione urbanistica), con possibilità di accordi pubblico-privato, ma l'iter contestato sparisce per i prossimi progetti. **Le nuove aree.** Le legge introduce la categoria del «perimetro urbano». Si tratta dei margini di sviluppo di una città o di un paese, che l'amministrazione

comunale fissa in base a criteri come le proiezioni demografiche. Il perimetro urbano dovrà essere autorizzato dalla Provincia. Ciò che accadrà all'interno del perimetro urbano sarà poi di competenza dei Comuni, altra rivoluzione nei poteri. Spetterà cioè ai Comuni decidere le varianti di destinazione dei terreni, le densità,

senza più sottoporre all'autorizzazione provinciale le modifiche al piano urbanistico.

**La perequazione.** Poiché l'assegnazione di terreno edificabile o il cambio di destinazione d'uso incrementano il valore di un immobile, il proprietario sarà obbligato a corrispondere al Comune il 30% dell'aumento di valore del bene. «Gli introiti del Comune derivanti da questa compensazione sono destinati a finanziare l'edilizia agevolata, le infrastrutture pubbliche e gli interventi di recupero», anticipa Theiner. Basta con le aree produttive, deserte di notte. Arrivano le zone miste e multifunzionali, spiega Aschbacher, «Che combinano residenza e attività economica e saranno destinate in prevalenza ad abitazioni (60%), ma con la possibilità di insediamento per determinate attività ecocompatibili che al contempo riducono la necessità di spostamenti.

Commissioni e permessi. Cambiano le commissioni. «Saranno formate da esperti, scelti da appositi albi, e non da rappresentanti dei gruppi di interesse. Decisioni trasparenti sulla base di criteri oggettivi», promette Theiner. Scompare, tra gli altri, la presenza delle associazioni ambientaliste. La legge prevede la «Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio» e la «Commissione comunale per il territorio e il paesaggio», che sostituisce la commissione edilizia e opererà a livello comunale e sovracomunale. Sul fronte della sburocratizzazione è previsto uno sportello comunale per le pratiche edilizie e paesaggistiche. Con la comunicazione di inizio lavori e la Scia (segnalazione certificata di inizio attività) vengono create due possibilità per accelerare le procedure.