



Consumo di suolo: risolviamo l'iniqua questione dei "diritti acquisiti"

Consumo di suolo: risolviamo l'iniqua questione dei "diritti acquisiti"

Riceviamo e pubblichiamo una risposta all'inchiesta, che richiama il problema dell'asimmetria nel regime dei suoli

[LEGGI TUTTI GLI ARTICOLI DELL'INCHIESTA SUL CONSUMO DI SUOLO IN ITALIA](#)

Ho letto con molta attenzione l'inchiesta, che mi è sembrata interessante ed utile. Tuttavia, a mio avviso, **non si è toccata la questione centrale**: il nodo dei cosiddetti "diritti acquisiti" dai proprietari dei suoli (sia pubblici che privati) interessati da trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Qui sta la questione da dirimere, collegata al cosiddetto **"doppio regime dei suoli"** presente in Italia. In breve, i suoli destinati alla trasformazione libera che sottostanno ai soli vincoli urbanistici (cioè lo *ius aedificandi*: densità, altezze, distanze, tipologia, ecc.) che operano con le regole del libero mercato; e i suoli destinati a ospitare infrastrutture e attrezzature pubbliche che sottostanno ai cosiddetti vincoli urbanistici ablativi, perché richiedono

l'obbligatorio trasferimento della proprietà all'ente pubblico che deve costruirci sopra un servizio (infrastrutture a rete o puntuale, edifici pubblici, ecc.).

Una “questione” vecchia, vecchissima, **mai realmente affrontata in Italia**, eppure centrale. Perché, di fatto, differenzia i suoli e il comportamento dei loro proprietari tra chi è libero di attuare trasformazioni «a tempo indeterminato»; e chi invece libero non è, perché sottomesso alle indicazioni e ai comportamenti dei soggetti pubblici entro tempi definiti: 5 anni, scaduti i quali le aree si trasformano – congelandosi – in “grigie”, cioè senza destinazione urbanistica. Quindi aree in attesa, ma di fatto, fuori mercato. **La questione è drammaticamente asimmetrica: 5 anni/tempo indeterminato.**

Solo questo giustifica la legge nazionale. Ma **non è accettabile** ancora l'idea **che questi “diritti”** (che chiamiamo acquisiti solo per comodità, perché non c'è nessuna norma nazionale o regionale cui ancorare questa scelta, se non quella del mercato) **non siano a scadenza** o, come si sostiene nell'inchiesta del Giornale, possa essere doppia rispetto a quelli pubblici: 10 anni. Non è accettabile per un **problema di equità tra proprietari e anche costituzionale**: tutti siamo uguali davanti alla legge. Nessuno dei disegni di legge depositati in Parlamento si misura su questa questione, ad eccezione del DDL 984/2019 Senato, che indica appunto in 10 anni la decadenza delle previsioni degli strumenti urbanistici locali vigenti.

Una siffatta posizione è, per me, **illiberale**. La domanda che pongo, e che Il Giornale dell'Architettura dovrebbe sostenere, è questa: se decadono i vincoli ablativi (quelli sull'esproprio, che tra l'altro garantiscono le aree per le strade, piazze, edifici pubblici, senza le quali nessuna trasformazione privata è realmente possibile, perché garantiscono cioè la costruzione della cosiddetta Città Pubblica), come mai non debbano anche decadere tutte le destinazioni di piano a questi vincoli collegati? Perché dobbiamo continuare ad accettare questa asimmetria tra gli attori delle trasformazioni?

Immagine di copertina: edificio incompiuto a Sammezzano (Firenze)

 [Condividi](#)