

Valore della "167" come strumento di pianificazione
del territorio e di razionalizzazione
dell'intervento pubblico e dell'attuazione della città.

Relatore:

Dott. CARLO CRESCENZI

Assessore al Patrimonio
del Comune di Roma

Roma, 7-8 Febbraio 1964

1) *La 167 come strumento di pianificazione.*

1.1 — E' ormai acquisito che l'applicazione della legge 167 ha nell'ambito della pianificazione comunale, una importanza più grande di quanto il titolo della legge possa far pensare.

Fin dal dibattito parlamentare, il relatore Ripamonti dichiarò esplicitamente che si trattava di una anticipazione della legge urbanistica e tale interpretazione, accettata da tutti coloro che si sono occupati a fondo dei problemi inerenti alla applicazione della 167, è stata confermata di fatto anche dalle istruzioni ministeriali del luglio 1962 e del settembre 1963.

Va sottolineato che il fine ultimo della applicazione della legge è e deve rimanere quello del condizionamento del mercato delle aree, del condizionamento del costo della casa e degli affitti ma, proprio per l'attuazione di questi fini, diventando il Comune il principale protagonista nel settore del mercato delle aree, è evidente come tale funzione di protagonista non possa in alcun modo prescindere dalla pianificazione del territorio in cui si esplica.

I piani per l'applicazione della 167 si inseriscono però in realtà assai diverse e la loro funzione, come strumenti della pianificazione del territorio, varia a seconda della situazione urbanistica preesistente.

1.2 — Nel caso di Comuni con Piano Regolatore approvato o adottato e con un territorio abbastanza ampio che consenta di prevedere le future espansioni entro i rispettivi confini, abbiamo due possibilità: che il P. R. sia un piano valido ed allora la 167 diviene uno strumento di attuazione; oppure si tratta di un vecchio P. R. ormai superato ed allora la 167 offre un validissimo mezzo di variante delle vecchie previsioni con il vantaggio di avere la immediata agibilità delle varianti proposte in quanto approvate con procedura rapida e con validità di P. P.

Anche nel primo caso si ha modo di avere a disposizione in breve termine i P. P. di attuazione del piano approvato o di quello adottato (in tal caso come variante del piano precedente) e quindi la possibilità di indirizzare, coordinare e programmare lo sviluppo della città, attraverso il controllo dell'attività degli Enti, delle Cooperative, dell'edilizia sovvenzionata e, attraverso la proprietà dei suoli, la attività edilizia privata.

1.3 — Abbiamo poi il caso dei Comuni che hanno saturato il loro territorio: a prescindere dallo stato della pianificazione nell'ambito del singolo comune, il discorso si sposta qui sul piano intercomunale: è nota la situazione di comuni come Milano, Torino, Bologna, Firenze, Napoli, ecc. che, avendo saturato il loro territorio comunale, hanno la necessità di espandersi nel territorio dei Comuni vicini: in tali casi la 167 è uno strumento di pianificazione assai importante.

E' anzi, attualmente, il più agile strumento di pianificazione intercomunale, anche se limitato ai soli settori dell'edilizia e relativi servizi.

Sappiamo tutti infatti, con quale difficoltà si siano messi in moto i piani intercomunali e come siano tutti o quasi ancora assai lontani non solo dalla loro approvazione ma anche dalla loro definizione.

La 167 in questi casi assume grande importanza: non solo i Comuni creando i consorzi previsti dall'art. 1 della legge potranno, in un tempo brevissimo, vedere approvate le linee generali del loro piano intercomunale, (per quanto riguarda le residenze e i servizi), inquadrare nelle direttrici di sviluppo nel territorio, ma questo piano può diventare anche elemento determinante per la definizione del comprensorio e preparare i Comuni attraverso una gestione consortile alla futura gestione urbanistica.

In tale senso alcuni Comuni hanno già sviluppato una grande mole di lavoro ed hanno raccolto notevoli esperienze. Tra tutte sembra assai interessante l'esperienza emiliana.

1.4 — Abbiamo infine i Comuni che non hanno P. R. G.; alcuni vanno avanti con programmi di fabbricazione e con regolamenti edilizi, che sono strumenti privi di contenuti reali, elementi generici ridotti ormai a norme inoperanti; altri addirittura non hanno nulla, nessuno strumento, sia pure larvato di pianificazione e di controllo dello sviluppo edilizio.

La 167 diventa in tali casi uno strumento di pianificazione di eccezionale importanza e con caratteri di novità non trascurabili.

Molte infatti, è da ritenere, sono le Amministrazioni comunali che non hanno affrontato il problema della regolamentazione dello sviluppo della loro città nei modi previsti dalla legge urbanistica del 1942, non per mancanza di una volontà pianificatrice, ma assai spesso, tra l'altro, per il timore di vedere paralizzata, per lungo tempo, ogni iniziativa dalla applicazione delle norme di salvaguardia, durante il troppo lungo iter di approvazione dei piani regolatori generali.

In tal senso, mi sembra, debba essere sottolineata la importanza della 167; infatti, come prima avevamo accennato, la procedura di approvazione della 167 consente di avere approvati in termini assai brevi, non solo le linee di sviluppo dell'aggregato urbano in termini di P. R. G., ma consente attraverso la sua validità di Piano Particolareggiato, di avere uno strumento immediatamente operante ai fini della regolamentazione delle attività edilizie.

Diviene quindi la 167 strumento urbanistico fondamentale e, nello stesso tempo, fattore determinante per la responsabilizzazione e presa di coscienza delle Amministrazioni locali che non possono più evadere dal problema: problema che ripetiamo in questo caso potrà non solo essere affrontato ma rapidamente risolto.

1.5 — Una precisazione va ancora fatta sulla diversa portata dei provvedimenti che possono prendere con la 167 i grandi e i piccoli Comuni.

Mentre i primi infatti, data l'ampiezza dei fabbisogni potranno prevedere, attraverso i piani della 167, anche grandi infrastrutture, servizi e verde in misura tale da colmare almeno in parte le deficienze dei vecchi agglomerati, i piccoli Comuni che in molti casi hanno indici negativi nel saldo tra incremento naturale e movimento migratorio, e che pertanto dovranno basare le loro previsioni in gran parte sul rinnovo del patrimonio edilizio, non potranno data la modestia dei fabbisogni prevedere piani di dimensioni tali da poter essere usati come elemento determinante in una ristrutturazione del loro aggregato urbano. Purtroppo mi sembra che proprio questi Comuni debbono,

attraverso il coefficiente di rinnovo delle abitazioni fare dei piani di dimensioni tali che consentano perlomeno di prevedere i servizi carenti per la popolazione presente: è nota la situazione dei servizi nei piccoli Comuni e mi sembra doveroso suggerire l'applicazione più estesa possibile dei piani 167 in particolare dove questo strumento sarà per molto tempo l'unico che abbia consentito di fare previsioni di sviluppo vincolando le aree per i servizi essenziali ad una convivenza civile.

1.6 — Voglio ora illustrare brevemente quanto si è fatto a Roma.

La situazione di Roma è completamente diversa da quelle delle altre grandi città, che prima citavamo, che hanno saturato il loro territorio.

Sia l'ampiezza del territorio comunale che l'adozione di un nuovo Piano Regolatore Generale nel dicembre 1962 non richiedono di prevedere, per coprire il fabbisogno decennale per l'edilizia economica e popolare, interventi al di fuori del territorio comunale stesso e del disegno del P. R. G.

Il piano 167 prevede per Roma il vincolo per più di 5.000 ettari di terreno, reperiti nell'ambito delle zone previste come edificabili, di completamento o di espansione, nel piano adottato nel dicembre 1962. Il piano 167 viene presentato come variante al piano vigente del 1931, ma conforme al P. R. G. 1962.

La 167 è divenuta pertanto per Roma più che uno strumento di pianificazione, uno strumento attuativo di una pianificazione urbanistica già predisposta o, per essere più precisi, disegnata nel P. R. G.

Il Consiglio Comunale di Roma d'altra parte già in sede di adozione del Piano Regolatore Generale prevedeva di avvalersi della 167 come di uno dei mezzi attuativi più efficaci.

Nell'art. 20 delle norme tecniche, dal titolo « Attuazione del Piano », si legge che il P. R. G. di Roma si avvale per la sua attuazione, tra l'altro, ma in modo particolare, delle facoltà e degli obblighi previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167.

Gli ordini del giorno n. 7 e n. 9 votati in sede di adozione del P. R. G. disponevano, inoltre, il primo l'utilizzazione della 167 per stabilire la priorità degli insediamenti edilizi nell'ambito del primo programma biennale di attuazione dello stesso P. R. G., precisando che questi dovevano costituire l'ossatura direzionale delle nuove zone residenziali, escludendo ubicazioni periferiche e marginali che avrebbero riprodotto su scala nuova il negativo fenomeno delle borgate pilota; l'altro, sui mezzi per l'attuazione del P. R. G., constataba come l'applicazione della legge 18 aprile 1962, n. 167, consentisse di attuare un valido controllo delle direttrici di insediamento delle nuove zone residenziali, permettendo al Comune di iniziare una sana politica delle aree fabbricabili con la possibilità di incamerare l'incremento di valore conseguente ad un corretto sviluppo delle opere di urbanizzazione e, a tal fine, disponeva che, oltre a reperire le aree in misura adeguata, tale scelta dovesse avvenire basandosi su criteri qualitativi preferenziali e non già tenendo conto esclusivamente del minimo costo di acquisizione.

Questi, sommariamente, i criteri seguiti dall'Amministrazione comunale di Roma nel redigere il Piano 167.

Il P. R. G., nella scia di antiche polemiche, non aveva ancora tranquillizzato molti di coloro che alle vicende urbanistiche di Roma hanno dedicato la loro appassionata attenzione. Il Piano 167 di Roma contiene gli elementi per fugare ogni dubbio, sulla volontà, che anima l'attuale Amministrazione capitolina, di promuovere l'ordinato sviluppo urbanistico della Capitale.

2) *La 167 come strumento di razionalizzazione dell'intervento pubblico e dell'espansione della città.*

2.1 — Con l'attuazione della 167, per la prima volta, i Comuni diventano veramente i protagonisti della pianificazione del loro territorio attraverso il controllo delle aree edificabili. Per la prima volta i Comuni possono sottrarsi alla spinta della proprietà fondiaria e programmare quindi i loro interventi e la esecuzione delle opere di urbanizzazione in un piano decennale di sviluppo della città.

Tutti conoscono il peso negativo che sulle strutture cittadine, sulla funzionalità dei servizi, sull'economia dei bilanci hanno avuto, e hanno, le espansioni incontrollate realizzate in ogni direzione senza che i Comuni potessero nè opporsi nè offrire valide alternative ai programmi della grande proprietà fondiaria. In tal senso si è giustamente parlato della 167 come di una anticipazione della legge urbanistica e in tal senso i Comuni debbono servirsene resistendo alle interpretazioni interessate di quanti sostengono essere la 167 una delle tante leggi per favorire l'edilizia popolare e nulla più. Sostengono costoro che usare delle facoltà che la legge concede, sia, da parte dei Comuni, che hanno inteso o intendono usarne nella forma più estesa, un vero e proprio abuso.

Si dice anche che l'operazione sarebbe un pessimo affare per i Comuni, si tirano fuori, insomma, tutti gli argomenti più tradizionali dei difensori della speculazione fondiaria che è riuscita per troppo tempo ad impedire di disciplinare in maniera chiara ed organica tutto il settore urbanistico.

Torneremo poi sull'argomento della legge urbanistica, mentre vogliamo ora esaminare i vari modi in cui i Comuni possono esplicare la loro azione propulsiva e di coordinamento sull'attività degli Enti, delle Cooperative e dei privati costruttori, acquirenti o usufruttuari delle aree cedute dal Comune.

Tutti costoro sono stati fino ad oggi contemporaneamente vittime e strumenti sia pure involontari della speculazione fondiaria: la 167 eliminando la vecchia logica di mercato li sottrae alla speculazione creando un nuovo tipo di rapporto tra questi ed il Comune.

E' noto come in base all'art. 10 della legge la facoltà di esproprio sia limitata per i Comuni ad un massimo del 50% delle aree incluse nel piano, mentre il restante 50% o più è a disposizione, e può essere quindi espropriato, dagli Enti e dalle Cooperative citati nel detto articolo della legge.

Esaminiamo ora i problemi che nei diversi casi la 167 può risolvere e come debbano essere affrontati.

2.2 — Per quanto riguarda l'attività degli Enti preposti alla realizzazione di edilizia popolare ed economica, le recenti leggi 60 e 1460 del 1963, prevedono praticamente che tutta l'attività inerente all'edilizia sovvenzionata si svolga nell'ambito dei piani 167. E' evidente l'importanza che tale fatto assume nel dare al Comune la possibilità di indirizzare e controllare tale attività nel quadro di un coordinato sviluppo della città.

Sono noti a tutti i problemi che nel passato sono stati creati ai Comuni proprio dagli interventi di edilizia sovvenzionata; è noto come nel passato gli Istituti Case Popolari, l'INCIS, l'INA-Casa, l'UNRRA CASAS, lo stesso Ministero dei LL. PP., hanno sempre obiettivamente operato in maniera disordinata senza una programmazione precisa dei loro interventi che avevano quasi tutti il vizio grave di una casualità e perifericità di ubicazione. Gli ultimi difetti si sono riscontrati anche negli interventi dei famosi quartieri coordinati CEP; pur infatti riuscendo a coordinare l'attività dei vari Enti, troppo spesso tali insediamenti CEP, hanno rappresentato delle iniziative che quando addirittura

tura non contrastavano con le linee generali dei P. R., erano spesso relegati ai margini estremi della città dando origine a quei fenomeni di saldamento che hanno arricchito molti speculatori.

La ragione che ha reso impossibile ai vari Istituti un corretto insediamento urbanistico delle loro attività nella struttura cittadina non va ricercata evidentemente (almeno sempre) nella mancanza di una volontà pianificatrice, ma nell'alto costo delle aree fabbricabili già identificate come tali in P. R. e nello strapotere della proprietà privata dei suoli che ha spesso potuto indirizzare tali insediamenti nelle ubicazioni più idonee a che si formasse per essa un enorme incremento di valore.

Già nel 1952-53 l'on. Aldisio, come ricordava l'on. Ripamonti in Parlamento, in sede di dibattito sullo stato di previsione della spesa del Ministero dei Lavori Pubblici per l'esercizio 1952-53, affermava che l'intervento dello Stato nel settore edilizio si è spesso risolto in una vasta e costante speculazione dei detentori di aree fabbricabili, che hanno, attraverso tempestivi accaparramenti ed un preciso piano di resistenza nelle cessioni, assorbito gran parte delle provvidenze che lo Stato destina a favore di tutte le attività edilizie con ripercussioni negative specialmente nel settore della edilizia popolare.

Tutto questo si deve prevedere che con una corretta attuazione dei piani 167 debba aver fine. Occorre però a nostro avviso che si *stabilisca tra gli Enti e i Comuni un rapporto continuativo di collaborazione*. Collaborazione basata sulla convinzione che solo da un nuovo tipo di rapporto potranno nascere risultati validi sia dal punto di vista economico che urbanistico.

Troppo spesso, come prima dicevamo, anche quando i Comuni hanno tentato di indirizzare in diversa maniera gli interventi degli Enti, questi, facendosi forti dell'apporto di capitali, di lavoro e di alloggi, in ambienti spesso depressi, hanno imposto la loro volontà che, come abbiamo detto, anche se motivata prevalentemente da motivi economici si è spesso risolta in interventi antipiano.

Occorre quindi che nella nuova logica che ha origine da questa legge, le iniziative degli Enti siano attuate nel pieno rispetto dei P. R. G. e dei piani di zona 167, inseriti nei programmi annuali o biennali di attuazione.

A tale proposito mi sembra debba essere sottolineato un importante aspetto dell'attuazione di detti piani.

I piani di zona della 167, sia redatti in termini di piani planivolumetrici, sia redatti come zonizzazioni con indici di cubatura, hanno, proprio per la loro validità di piani particolareggiati, dovuto stabilire delle precise norme attuative.

E' d'altra parte logico che gli Enti, come la Gestione Case Lavoratori, abbiano messo allo studio il problema della definizione degli standards urbanistici ed edilizi.

Non sempre gli indici fissati dai Comuni coincideranno con quelli stabiliti dalla Gestione Case Lavoratori o da altri Enti. Occorre, mi sembra, che il Ministero dei LL. PP. prenda l'iniziativa di uno studio su tale questione. In base ai risultati di questo studio i Comuni e gli Enti dovrebbero adeguare le loro previsioni a quelle stabilite, sia pure non rigidamente, comprese tra indici minimi e massimi, tali da consentire la loro applicazione alle situazioni più diverse.

2.3 — Occorre ora parlare delle Cooperative; queste infatti godono, come gli Enti, della facoltà di espropriare delle aree non acquisite dal Comune, e come gli Enti sono esonerate dalla legge a concorrere alle spese di urbanizzazione. E' logico quindi attendersi che l'apporto delle Cooperative alla realizzazione e al successo dei piani 167 possa essere assai notevole.

Finora la frammentarietà delle disposizioni legislative e la limitatezza della politica urbanistica ed edilizia comunali, limitatezza che derivava o deriva dalla inadeguatezza legislativa o dal regime proprietario dei suoli, hanno ridotto la funzione del Movimento Cooperativo ad un livello quasi esclusivamente strumentale, episodico, spesso limitato al solo settore delle abitazioni.

L'attuazione della legge 167, mentre da un lato offre al Movimento Cooperativo la possibilità di inserirsi in maniera determinante in una prospettiva di sviluppo degli insediamenti urbani, esige dall'altro che le Amministrazioni comunali abbiano di fronte un interlocutore valido, che possa effettivamente rappresentare i cooperatori, opportunamente organizzati e responsabilizzati.

Ciò presuppone, naturalmente, una profonda trasformazione del Movimento Cooperativo, che dovrà prendere coscienza delle nuove esigenze di sviluppo della società ed assumere un nuovo ruolo: divenire struttura sociale capace di interpretare, promuovere ed organizzare le aspirazioni dei cittadini, orientandole non soltanto verso la diffusione della proprietà e del godimento della casa, ma verso un migliore godimento della residenza, intesa come tessuto urbanistico, sociale ed economico in cui si possano moltiplicare — e non ridurre — le libertà di scelta degli individui e delle famiglie.

In questa visione i compiti del Movimento Cooperativo potranno articolarsi a tutti i livelli della attuazione del piano:

a) in sede di previsione dei fabbisogni le organizzazioni delle cooperative di abitazione potranno provvedere ad analizzare e selezionare la domanda dei soci attuali e futuri in relazione all'ubicazione ed al dimensionamento degli alloggi, in collegamento con le cooperative di consumo e di produzione e lavoro per quanto riguarda la possibile organizzazione della distribuzione e l'adozione di adeguate tecniche costruttive. Inoltre potrebbe essere compito delle organizzazioni cooperative la classificazione della domanda secondo le capacità economiche dei singoli soci, in maniera da poter inserire nei programmi annuali di attuazione gli interventi che le cooperative siano in grado di realizzare al di fuori di sovvenzioni statali o con l'ausilio di ridotti contributi. Non si tratta, sia chiaro, di delegare alcuna competenza del Comune, si tratta solo di stabilire un rapporto costante di reciproca collaborazione. In questa più larga articolazione di compiti potrebbe essere possibile indirizzare il risparmio dei soci alla abitazione, attraverso forme organizzative finanziarie già sperimentate in altri Paesi europei e potrebbe essere possibile espandere notevolmente l'attività edilizia cooperativa, senza farla dipendere esclusivamente da ulteriori interventi finanziari dello Stato;

b) in sede di progettazione tutto il Movimento Cooperativo potrà rappresentare le esigenze degli utenti, finora ignorate dai programmi di edilizia sovvenzionata per l'assenza di organismi rappresentativi in grado di interpretarle correttamente;

c) in sede di gestione, infine, una struttura cooperativa dell'insediamento, potrà provvedere al mantenimento di tutte le attrezzature comuni, potrà impostare il problema dei servizi sociali su un piano democratico di autogestione — con il superamento dei criteri caritativi e paternalistici che finora hanno spesso viziato l'attività sociale di Enti e organizzazioni; potrà gestire le attrezzature comuni (mercati, centrali termiche, lavanderie di quartiere, ecc.) costituendo alternativa alle attuali forme di gestione privatistica, che si riducono a organizzazioni condominiali, assolutamente inadeguate alle nuove dimensioni e caratteristiche degli insediamenti.

Particolare importanza avrà il Movimento Cooperativo per l'utilizzazione del diritto di superficie previsto dalla legge 167; infatti sembra possibile suggerire tale tipo di go-

dimento alle Cooperative che, essendo sempre costituite prima dell'attuazione edilizia, sono in grado di valutare esattamente i vantaggi derivanti dal minor costo dell'area e da eventuali facilitazioni che le Amministrazioni comunali potrebbero senz'altro fornire in considerazione del futuro recupero dell'area e degli edifici.

2.4 — Per quanto riguarda la parte del Piano che i Comuni potranno acquisire per cederla poi in vendita o con diritto di superficie a chi intenda realizzare l'edilizia economica e popolare, sembra superfluo sottolineare l'evidente importanza che tale facoltà viene ad avere per i Comuni nella attuazione dei loro programmi urbanistici.

Non si tratta solo, a nostro avviso, di orientare, coordinandola, anche l'attività dell'imprenditore edile, si tratta anche di dare a questo la possibilità di trasformare la propria organizzazione di lavoro avviandosi verso la industrializzazione della sua attività.

La struttura produttiva dell'attività edilizia in Italia è caratterizzata da una notevole polverizzazione delle imprese e da una diffusa carenza di programmazione aziendale, provocata in massima parte dalla impossibilità per le imprese stesse di soddisfare la larga domanda di abitazione di tipo economico, a causa della eccessiva incidenza del costo delle aree sul costo globale degli immobili. Per questo motivo di fondo le piccole e medie imprese edilizie, oggi, sono quasi sempre costrette a realizzare interventi casuali ed episodici, senza alcuna continuità nel tempo e nello spazio, con frequenti spostamenti dei cantieri, che impediscono un processo di industrializzazione tendente a diminuire l'incidenza della manodopera ed a stabilizzare i lavoratori. In un processo di concentrazione che si comincia a verificare in Italia, anche nel settore delle costruzioni edilizie, a livello capitalistico, con spiccata tendenza all'oligopolio, le piccole e medie imprese rischiano di essere completamente schiacciate da un tipo di concorrenza assolutamente superiore alla loro capacità produttiva (il fenomeno è tutt'altro che nuovo in altri settori della produzione e della distribuzione): questo fenomeno, oltre a provocare un violento e diffuso malcontento nella categoria, può determinare notevoli inconvenienti sulle possibilità di espansione del settore e sull'andamento dei prezzi. Infatti il processo di concentrazione oligopolistico eliminerebbe la concorrenza delle piccole e medie imprese prima di garantire una produzione quantitativa sufficiente a coprire il fabbisogno del settore e dall'altro canto l'eliminazione di una più vasta concorrenza consentirebbe — secondo un processo che è stato frequente in Italia — la formazione di superprofitti notevoli a vantaggio dell'oligopolio.

Ora, lo sviluppo di buona parte delle città attraverso i piani della 167 dovrà anche consentire il recupero ed il potenziamento delle forze produttive sane delle piccole e medie imprese edilizie.

Infatti, lo studio preventivo di complessi residenziali unitari, la tempestiva urbanizzazione, la eventuale possibilità di selezionare il credito con facilitazioni per gli interventi nell'ambito della 167, l'azione coordinatrice che le Amministrazioni comunali potranno svolgere nell'ambito di un programma poliennale, consentiranno alle piccole e medie imprese di realizzare nuove forme di organizzazione aziendale, in una prospettiva di continuità operativa e di stabilità dei cantieri, e in una previsione di mercato ben definita.

2.5 — E' chiaro che tali risultati potranno scaturire solo da una tempestiva e programmata attuazione dei piani di zona. Allo scopo di attuare un permanente coordinamento tra i suoi programmi e quelli degli Enti e delle Cooperative, al fine di evitare ritardi e contrasti che potrebbero influire negativamente sulla tempestiva realizzazione dei piani, il Comune di Roma ha preso, lo scorso anno, l'iniziativa della costituzione

di un Comitato Comunale per l'Edilizia Popolare ed Economica: tale Comitato, formato dai rappresentanti dei principali Enti, degli organismi cooperativi, dai rappresentanti delle Ripartizioni comunali interessate, dai rappresentanti degli organismi statali di controllo, da un rappresentante dell'Istituto Nazionale Urbanistica e da 8 esperti, ha dato, durante l'elaborazione dei criteri di applicazione della legge prima, e della formazione del Piano poi, un notevole contributo.

Nella prima fase del lavoro il Comitato si è articolato in tre gruppi di lavoro sui tre temi: Aree, Finanziamenti e Cooperative.

Assai rilevante appare la funzione che tale Comitato viene ad assumere nella fase attuativa della 167; sarà esso la sede permanente dell'incontro tra Cooperative, Enti e Comune ed allo stesso tempo un valido strumento di coordinamento nell'ambito del Comune stesso fra le Ripartizioni Bilancio, Patrimonio, Urbanistica e Lavori Pubblici.

Tale Comitato sarà ancora potenziato con una struttura operativa permanente, che gli consenta di affrontare i gravosi compiti che lo attendono.

Tali compiti, oltre quelli già detti del coordinamento degli interventi, saranno anche quelli della preparazione dei programmi annuali attraverso la selezione delle domande, attraverso la raccolta di dati sulle ubicazioni preferenziali, sulle tipologie edilizie più richieste, sull'andamento del mercato edilizio e delle aree fabbricabili.

Per tali attività il Comitato dovrà avvalersi della collaborazione dell'Istituto per la Pianificazione Territoriale di imminente costituzione ad iniziativa del Comune di Roma.

Questo Istituto, che veniva indicato nella relazione e nelle norme allegate al Piano Regolatore Generale come uno degli strumenti fondamentali per l'attuazione del P. R. di Roma, avrà tra gli altri compiti, propri di questi Istituti, quello fondamentale dello studio dei programmi biennali di attuazione del P. R. G.: è evidente come in tali programmi le aree vincolate nel piano per la 167 avranno una grande parte; sarà quindi dalla collaborazione stretta tra il Comitato per l'Edilizia Popolare ed Economica e l'Istituto per la Pianificazione del Territorio che scaturiranno i programmi annuali previsti della legge 167.

2.6 — Occorre a questo punto stabilire un rapporto preciso tra la 167 e le linee della prossima legge urbanistica contenute negli accordi programmatici del Governo di centro-sinistra e approvate dal Parlamento.

Si è detto da parte di taluni, che l'annunciata nuova legge urbanistica rendeva superflua l'applicazione della 167, si è detto che questa veniva svuotata di ogni significato e che le contraddizioni tra le previsioni della 167 e della legge urbanistica, la disparità di valutazione per gli espropri previsti nei due casi, rendevano consigliabile ai Comuni di attendere l'emanazione della nuova legge generale.

Tali considerazioni sono non solo del tutto arbitrarie, ma troppo scopertamente interessate perché debbano essere a lungo confutate.

Mi sembra che vada però detto, e mi scuso con il relatore del punto 3 se questi argomenti riguardano in parte il tema che lui dovrà svolgere, come invece la 167 mantenga appieno la sua validità, validità che per la parte di piano riservata agli Enti ed alle Cooperative potrà rimanere assolutamente integra per tutto il decennio, mentre sarà evidentemente assorbita nella nuova legge urbanistica la aliquota di esproprio riservata ai Comuni.

A tale proposito occorre chiedere al Parlamento che ha, approvando le dichiarazioni programmatiche del Governo, accettato il principio di una valutazione per gli espropri ancorata ai valori 1958, di rendere tale norma immediatamente operante per l'attuazione dei piani 167.

Abbiamo in questo momento la legge 1460 che fissa le valutazioni al 1961, la 167 ad una data variabile fissata a due anni avanti l'adozione del piano e come abbiamo detto le linee generali della nuova legge urbanistica, approvate dal Parlamento, che fissano la data 1958.

La richiesta di adeguare subito tutti i valori a quelli 1958 nasce dal fatto che evidentemente non appena la legge urbanistica sarà operante tale valutazione, in base all'art. 12 della 167 sarà applicata anche a questa legge.

Avremmo altrimenti l'assurdo di pagare in maniera difforme aree contigue, di regalare per alcuni anni un maggior valore ai proprietari di suoli, che nel caso attuale saranno portati ad esercitare pressioni sui Comuni per essere espropriati subito per guadagnare tre o quattro anni nelle valutazioni, anni decisivi in cui si ha il maggiore sviluppo nell'incremento di valore dei suoli; non a caso infatti è stata indicata la data del 1958.

Deve essere infine sottolineata l'importanza che i piani della 167 assumono proprio in vista della prossima applicazione della legge urbanistica.

I Comuni si trovano oggi nella possibilità di adoperare le aree vincolate nei piani per la 167 come un elemento di saldatura tra il vecchio ed il nuovo regime urbanistico. I Comuni possono, attraverso le aree già comprese in piani particolareggiati approvati, in convenzioni approvate, o comunque rese edificabili e attraverso le aree vincolate nei piani per la 167, far fronte a tutte le richieste di aree edificabili che possano verificarsi nei prossimi anni. Si tratta quindi di impedire che nuove zone, nuove aree, siano compromesse da nuove iniziative prima che la legge urbanistica divenga operante.

Non vedo come i Comuni possano rifiutarsi di adottare tale linea di condotta; si tratta evidentemente di fare una precisa scelta politica, si tratta di esprimere da parte delle Amministrazioni comunali la volontà che, d'ora in avanti, la espansione e lo sviluppo delle città e dei loro territori dipenderà esclusivamente dalla libera scelta di organismi democratici, nel più ampio quadro della pianificazione regionale e della programmazione economica.