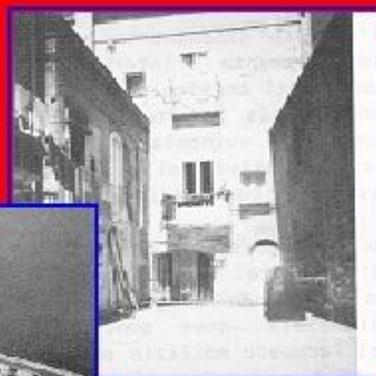


*Vincenzo Zito*

## POLITICHE E STRUMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA IN PUGLIA



*Consiglio nazionale delle ricerche*  
**ISTITUTO PER LA RESIDENZA E LE INFRASTRUTTURE SOCIALI**

*Quaderno*

**17**





*Vincenzo Zito*

# **POLITICHE E STRUMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA IN PUGLIA**

consiglio nazionale delle ricerche  
ISTITUTO PER LA RESIDENZA E LE INFRASTRUTTURE SOCIALI  
Bari

Quaderno  
n.17

**consiglio nazionale delle ricerche**

ISTITUTO PER LA RESIDENZA E LE INFRASTRUTTURE SOCIALI

Strada Crocifisso 2/B 70126 Bari

Tel. 080 5481265 Fax 080 5482533

**Direttore**

prof. ing. Giovanni Tortorici

**Consiglio Scientifico**

dott. Angela Barbanente

prof. ing. Edoardo Benvenuto

prof. ing. Benedetto Colajanni

prof. ing. Massimo D'Alessandro

prof. ing. Giovanni Fuzio

prof. ing. Marcello Grisotti (presidente)

dott. ing. Nicola Maiellaro

dott. ing. Nicola Milella

dott. arch. Roberto Ruggeri

dott. ing. Michele Stella

Quaderno IRIS n.17

Finito di stampare nel dicembre 1996

presso l'Istituto IRIS-CNR di Bari

Edizione fuori commercio

## INDICE

3	Presentazione, <i>di Giovanni Tortorici</i>
5	1. Introduzione
11	2. La <i>questione</i> normativa
15	3. Politiche di recupero nella prima fase
15	3.1. Il contesto nazionale
23	3.2. L'avvio del recupero in Puglia negli anni '70
26	3.3. Gli anni '80
27	3.4. Effetti della prima fase
31	4. Politiche di recupero nella seconda fase
31	4.1. Il nuovo contesto nazionale
40	4.2. La legge regionale pugliese n.26/1990
43	5. Il ruolo dei comuni
43	5.1. Un questionario d'indagine
45	5.2. Svolgimento dell'indagine
46	5.3. Organizzazione e struttura del <i>data-base</i>
49	6. Analisi dei questionari pervenuti
49	6.1 - Tipologia degli enti e loro strutture tecniche
55	6.2 - Strumentazione urbanistica
58	6.3 - Politiche pregresse di recupero
59	6.4 - Attività e proposte
63	7. Per una nuova politica della riqualificazione urbana
67	Riferimenti bibliografici
81	Allegati



## **Presentazione**

*L'Istituto per la residenza e le infrastrutture sociali, organo del Consiglio nazionale delle ricerche, effettua ricerca applicata su questioni in tema di recupero edilizio ed urbano, coordinamento tra norme edilizie ed urbanistiche, recupero delle tecnologie povere.*

*Il lavoro svolto da Vincenzo Zito si inserisce a cavallo dei primi due filoni di ricerca. Analizzando il contenuto della normativa regionale in tema di recupero l'Autore tenta di evidenziarne gli aspetti salienti e quelli contraddittori, nella consapevolezza che, nonostante la ormai pluridecennale esperienza in materia, si è ancora lontani dal poter affermare che l'attività di recupero sia entrata tra le pratiche quotidiane di intervento sull'esistente.*

*La ricerca svolta negli anni scorsi, infatti, ha dimostrato che ancora oggi l'argomento recupero e/o riqualificazione costituisca un ambito marginale negli interessi di coloro che gestiscono la cosa pubblica. La gestione della città è ancora pensata in termini di pura espansione e all'insieme di mali lamentati dalla città esistente, considerati ineluttabili, si continua a tentare di dare risposte parziali ed inefficaci.*

*L'aspetto che forse può essere considerato più inquietante è il fatto che i pubblici amministratori siano incapaci di promuovere e stimolare l'utilizzo di risorse per la riqualificazione edilizia ed urbana e che si guardi insistentemente alla possibilità di ricevere finanziamenti dall'alto, magari secondo il vecchio criterio definito a pioggia, dimenticando che le previsioni economiche per il futuro e l'avvio dell'Unione europea porteranno in futuro a privilegiare e favorire coloro che mostrino di avere capacità manageriali, qualità che al momento è difficile riconoscere.*

*Una conclusione negativa, quindi, quella che scaturisce dal lavoro svolto da Vincenzo Zito, che può essere trasformata in positiva soltanto qualora si prenda atto di questo stato di cose e ci si adoperi per porvi rimedio ed invertire una pluridecennale condotta.*

*Se questo lavoro stimolerà questa auspicata inversione di tendenza avrà*

*raggiunto uno dei fini che si era proposto.*

*Bari, giugno 1996*

*Giovanni Tortorici*  
direttore IRIS-CNR

## **1. Introduzione**

Nella produzione edilizia italiana dal secondo dopoguerra, sino al finire degli anni settanta, è possibile individuare due periodi significativamente rilevanti <sup>1</sup>.

Il primo, che si conclude con la crisi del 1963/64, comprende gli anni della ricostruzione e del miracolo economico, caratterizzati da un'attività edilizia consistente ed in continua espansione, particolarmente accentuata nelle zone di maggior sviluppo economico (aree urbane, nord Italia), costituita quasi esclusivamente dalla produzione di nuove costruzioni in zone di nuove espansioni.

Il secondo, dal 1964 in poi, è caratterizzato da una diversificazione della produzione edilizia: calo delle nuove costruzioni nelle zone che negli anni precedenti erano state investite dai processi di crescita; periodi di frenetica ripresa (vedasi le conseguenze dell'anno di moratoria della legge n.765/1967) accompagnati da periodi di stasi; crescente interesse per gli interventi di risanamento, ristrutturazione o diverso uso del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento a quello di più antica formazione; espansione del fenomeno dell'edilizia abusiva che raggiunge punte drammatiche.

Negli anni '80, una volta cessato il periodo della fase espansiva, dei forti processi migratori dal Sud al Nord, dalla campagna alla città, la città-terziaria ha imposto poderosi spostamenti di popolazione dal centro alla periferia creando nuovi problemi <sup>2</sup>.

Innanzitutto occorre evidenziare le nuove caratteristiche assunte dalla domanda abitativa, profondamente diverse rispetto a quella tipica degli anni settanta. Se nel decennio passato essa era caratterizzata da fattori quantitativi collocati in uno scenario uniforme nelle diverse aree geografiche, con picchi eccezionali nelle aree a forte agglomerazione

---

<sup>1</sup> L.Padovani, "Risanamento, politica edilizia e politica della casa", in G.Celada et al. (a cura di), *Architettura di riuso in città italiane*, Milano, 1980.

<sup>2</sup> G.Rosselli, "Domanda abitativa e recupero della città esistente: verso il nuovo piano casa", in M.C.Baroni e C.Gavasso (a cura di), *Domanda abitativa e recupero della città esistente: verso il nuovo piano casa*, Roma, 1988.

urbana a suo tempo affrontati con leggi eccezionali, essa si presenta variamente diversificata ed articolata.

Le ricerche e le analisi più recenti, tra cui quella effettuata dal Cresme in collaborazione con il Censis per il Cnel, rilevano un vero e proprio arcipelago della domanda abitativa, con rimarchevole differenza fra in Centro-Nord e il Sud del paese; con altrettante rimarchevoli differenze tra grandi agglomerati urbani e metropolitani e la provincia, con il permanere di situazioni più tradizionali di fabbisogno nelle grandi città del Sud <sup>3</sup>.

Le chiavi di lettura in questa trasformazione possono essere individuate principalmente nel mutamento della struttura demografica della popolazione e dell'assetto relazionale delle famiglie, che presentano uno scenario completamente capovolto rispetto ai noti fenomeni demografici ed ai flussi migratori del decennio 1951-61 e che portarono, nel decennio successivo, alla abnorme espansione delle periferie a fronte dello svuotamento di interi paesi economicamente marginali. L'eredità di quel periodo è la grave congestione delle infrastrutture e delle attività di servizio, ancora diffusa per il mancato adeguamento, che concorre determinatamente alla formazione dell'odierna domanda di riqualificazione urbanistica delle città. Si tratta quindi di un fabbisogno abitativo di tipo nuovo, che non è legato a situazioni di disagio alloggiativo bensì al disagio urbano e, conseguentemente, alla situazione di marginalità in cui versano interi quartieri di recente e meno recente costituzione.

Da una ricerca condotta nel 1988 dall'università di Glasgow con l'obiettivo di misurare parametricamente la qualità urbana, su 16 fattori considerati inficianti troviamo, dopo la criminalità, al secondo, terzo, quinto e settimo posto rispettivamente la *carezza dei servizi sanitari*, *l'inquinamento*, *l'insufficienza dei servizi commerciali* e *la bassa qualità del contesto architettonico* <sup>4</sup>.

Ne segue, quindi, che una buona offerta di servizi pubblici ed una qualità ambientale e fisica (architettonica ed urbanistica) siano tra le

---

<sup>3</sup> A. Floriani, "Le caratteristiche della domanda abitativa", in M.C. Baroni e C. Gavasso (a cura di), *Domanda abitativa e recupero della città esistente: ...*, cit.

<sup>4</sup> riportata da C. Cipollini, "Riqualificazione delle periferie urbane: gestione, sperimentazione e sistematicità", in A. Clementi, F. Perego, *Eupolis. La riqualificazione delle città in Europa*, Bari, 1990.

principali componenti della *qualità* urbana.

Queste caratteristiche di disagio urbano si mostrano con maggior gravità negli insediamenti creati dall'esplosione dell'abusivismo edilizio, avvenuta intorno agli anni '70, che si connota come prosecuzione delle precedenti espansioni ma con caratteristiche di maggior povertà se non, addirittura, di miseria urbanistica.

Parallelamente, soprattutto nel mezzogiorno, il massiccio esodo della popolazione dai centri storici verso le aree marginali di nuova costruzione, e di nuova povertà urbanistica, ha comportato un accentuarsi delle condizioni di degrado edilizio parzialmente temperate dagli interventi di recupero promossi dai comuni con il sostegno dei vari finanziamenti statali e regionali nonché, in alcuni casi, dei fondi comunali o con il contributo dei privati.

Infine bisogna evidenziare la crescente terziarizzazione delle aree centrali, operata spesso con disinvolute operazioni di trasformazione edilizia, spesso spacciate e pubblicizzate per recupero, con conseguente espulsione della popolazione residente ed ulteriore congestionamento delle parti di città interessate. Tale fenomeno interessa anche le vaste aree industriali dismesse, presenti soprattutto nelle aree metropolitane, le quali in mancanza di specifici interventi rischiano di diventare nuove periferie interne o nuovi elementi di congestione.

Il risultato finale è una città estremamente complessa, che non è più la città ottocentesca della prima industrializzazione ma che non è ancora divenuta città moderna. Cessata la crescita abnorme la città deve *riqualificarsi* ed in questo processo il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso operazioni di riuso, ristrutturazione, risanamento e riqualificazione delle aree degradate, costituisce indubbiamente una componente essenziale del processo.

La particolare rilevanza attuale della questione *riqualificazione*, sotto l'aspetto della eccezionalità del problema, deriva probabilmente dal fatto che la cultura urbana del nostro secolo è stata caratterizzata dal concetto di espansione. Andando ad esaminare attentamente la storia delle nostre città si osserva che i momenti di espansione sono stati veramente

pochi, intervallati da secoli di attività rivolta alla continua riqualificazione urbana, che è sempre stata l'attività portante del costruire umano<sup>5</sup>.

Nel ventennio che va dagli inizi degli anni '70 sino sino alla fine degli '80 si è sviluppata in Italia, dapprima in forma *pionieristica* e poi, a seguito della legge n.457/1978, in forma diffusa, una nutrita serie di esperienze in materia di recupero edilizio ed urbano che ha coinvolto larga parte delle città con un dispiego di risorse materiali ed umane davvero eccezionale<sup>6</sup>.

*(...) la fiammata determinò un incendio di studi a livello accademico, di progetti delle amministrazioni, di interessi politici. L'idea del recupero si diffuse, e influenzò anche la stessa produzione legislativa.*<sup>7</sup>

Nonostante tale profusione di forze i risultati conseguiti appaiono senza dubbio modesti, sia se si guarda al numero degli alloggi recuperati in rapporto alle risorse economiche e culturali impegnate, sia se si guarda agli aspetti più generali dove *sembra essere mancata (...) proprio la capacità da parte del recupero di divenire, a partire dalle mutate condizioni demografiche, economiche, territoriali, e dalla maturazione dello stato della riflessione sul tema, fattore strategico nell'ambito dei processi di trasformazione urbana*<sup>8</sup>.

Tra le cause di questo parziale fallimento bisogna annoverare, in generale, non solo l'ampiezza e la complessità degli obiettivi, la difficoltà di invertire politiche urbanistiche basate esclusivamente sulla consolidata *filosofia* dell'espansione, l'inadeguatezza delle risorse pubbliche da investire nel settore, da difficoltà tecnico-operative connessi all'intervento

---

<sup>5</sup> cfr. G.Caniggia, "Le regole possibili", in *Il recupero urbano*, Notiziario 13/14 del Programma straordinario di Edilizia Residenziale per la città di Napoli, ivi, 1989.

<sup>6</sup> Un'analisi sistematica delle esperienze di recupero in Italia è stata svolta da diversi Organismi. Tra le principali occorre citare la ricerca dell'OIKOS pubblicata in *Recupero edilizio* 3, Bologna, 1984, quella della Cooperativa Cler "Recupero abitativo. Cosa fanno gli enti locali", in *Romacentro*, Roma, 1985, quella svolta dal CNR-Istituto IRIS-pubblicata nel quaderno IRIS n.5/1977, di A. Barbanente, S. Stanghellini e V. Zito, *Esperienze di recupero urbano ed edilizio*, Bari, 1988 ed infine quella a cura di L.Bellicini, *L'Italia da recuperare*, Credito fondiario, Roma, 1988.

<sup>7</sup> B.Gabrielli, "Punto e a capo per il riuso", *Urbanistica*, n.74, dicembre 1982.

<sup>8</sup> A.Barbanente, "Le strategie dell'ente locale per il recupero urbano nei piani e nelle analisi", in A.Barbanente, S.Stanghellini e V.Zito, *Esperienze di recupero urbano ed edilizio*, IRIS-CNR, Bari, 1988.

sull'esistente, ma anche la legislazione in materia che, con la sua insufficienza e settorialità, si è trasformata nella *gabbia normativa che ha prodotto l'inversione dei fini per i quali nasce (o dovrebbe nascere) il prodotto legislativo: invece di essere a servizio di un progetto, esso è diventato un vincolo per qualsivoglia progetto*<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> B.Gabrielli, "Per un progetto ed una strategia di riuso", in G.Celada et al. (a cura di), *Riuso urbano?*, Peg editrice, Milano, 1982.



## 2. La questione normativa

Dei numerosi aspetti inerenti il recupero e la riqualificazione urbana, questo lavoro intende esaminare gli strumenti normativi che *disciplinano* la materia<sup>10</sup>. Si tratta di un tema che può essere fonte di malintesi ed incomprensioni.

*E' difficile oggi per l'urbanista parlare di normativa.*

*Se si cerca di rivisitare criticamente l'immane corpus di norme che interferiscono con la costruzione, la modifica, l'uso e il riuso della città e del territorio, si corre il rischio di essere scambiati o con chi vuole rimuovere vincoli o con chi del progetto urbanistico ha una concezione eminentemente burocratica, procedurale, giuridica.<sup>11</sup>*

Per contrastare tale convinzione bisogna ricordare *che non sono gli ingegneri o gli architetti a dar vita ad un piano regolatore, più o meno bene disegnato; ma le provvidenze amministrative e le combinazioni finanziarie ne rappresentano il vero elemento dinamico che ne avvia l'attuazione non solo nello spazio ma anche nel tempo<sup>12</sup>*. Questa acuta osservazione del Giovannoni è ancora oggi attuale e ci ricorda che è necessario un raccordo tra cultura urbana e sistema normativo se si vuole riportare quest'ultimo a promotore e *strumento* per la gestione urbana.

La presente ricerca scaturisce dalla necessità di sottoporre a valutazione l'attività delle regioni in materia di recupero e riqualificazione urbana, attività che si è espletata prevalentemente attraverso strumenti legislativi.

Come si è accennato, nel precedente ventennio l'idea del recupero

---

<sup>10</sup> La locuzione *disciplinano* è qui usata nel senso proposto da A.Cuzzer come di un *qualcosa che si pone all'esterno del fenomeno, costringendolo entro determinati comportamenti o determinate forme, ma senza entrare nel giuoco delle forze, diversamente dalle locuzioni sono regolati, sono promossi, che contengono l'idea di un'azione che interviene dall'interno e che comunque interagisce col meccanismo di sviluppo del fenomeno cui si riferisce.* (A.Cuzzer, *Questioni di urbanistica*, Roma, 1974).

<sup>11</sup> B.Secchi, "Dispersione normativa", in *Urbanistica*, n.90, Aprile 1988, ora in B.Secchi, *Un progetto per l'urbanistica*, Einaudi, Torino, 1989.

<sup>12</sup> G.Giovannoni, "Questioni urbanistiche", in *L'Ingegnere*, anno II, n.1, 1928.

ha influenzato la stessa produzione normativa. Le regioni, in particolar modo, da poco costituite, alle quali la Costituzione affida la competenza in materia urbanistica, sono state coloro che più dello stato centrale hanno prodotto norme in materia. E' pertanto naturale, dopo un ventennio di attività, cercare di tirare le somme di quanto realizzato in forma più o meno pionieristica per cercare di passare ad una fase di maggior maturità e stabilità del processo di riqualificazione.

In via preliminare si è scelto di limitare la ricerca alla sola regione Puglia. Tale limitazione è dovuta non soltanto dalla necessità di rapportare convenientemente le risorse umane disponibili con l'ampiezza del tema, ma anche da altre ragioni più sostanziali.

In primo luogo bisogna rilevare che già le politiche di riqualificazione urbana di alcune regioni più *attive* in materia (Lombardia e Liguria) sono state oggetto di studi e valutazioni promossi sia da parte delle regioni medesime (Lombardia) che da altre istituzioni di ricerca <sup>13</sup>. In secondo luogo la collocazione stessa dell'IRIS nella regione Puglia può far rapportare l'attività dell'Istituto in più stretto rapporto con la realtà locale ed aprire gli effetti della ricerca verso un nuovo sistema normativo più organico e funzionale per una avanzata politica regionale nel settore.

La politica seguita dalla regione Puglia in tema di recupero edilizio e riqualificazione urbana può essere suddivisa in due fasi:

- nella prima fase prevalgono gli interventi settoriali, espressi da leggi specifiche ed in genere non collegate tra di loro; tentativo, soltanto formale, di ricondurre la questione recupero alla pianificazione generale degli enti locali;
- nella seconda fase sembra predominare la volontà di coordinare le risorse disponibili in interventi mirati ed organici.

La prima fase copre il periodo più lungo (circa quindici anni) e si esaurisce agli inizi del 1990. Per questo periodo la ricerca svolta si è limitata all'analisi sommaria della normativa prodotta ed il riscontro degli esiti ottenuti in forma qualitativa. In merito a quest'ultima scelta occorre

---

<sup>13</sup> cfr. al riguardo la bibliografia generale ed in particolare IRER, "Valutazione degli esiti dell'attuazione della legge regionale 22/86", Milano, 1988, e L.Padovani e L.Seassaro, "Due esperienze regionali. Programmi integrati in Lombardia e Liguria", RP n.3, Trento-Genova, 1990.

fornire alcune note chiarificatrici. I dati relativi alla gestione delle risorse, e più in generale agli effetti dei provvedimenti regionali in materia, sono sparsi in una miriade di deliberazioni pubblicate in ordine sparso sul Bollettino Ufficiale della Regione. Non esistono documenti riepilogativi se si eccettua un primo lavoro svolto in riferimento al Progetto Biennale 1980/81, facente parte del piano quadriennale 1980/83 ex legge 457/1978<sup>14</sup>, lavoro che nel seguito non è stato più ripetuto. La puntuale ricostruzione dell'attività regionale, stante il quadro documentario disperso, si presenta quindi estremamente difficoltosa oltre che inutile rispetto alle finalità della presente ricerca. Di qui la scelta di operare delle sintesi di tipo qualitativo sulla base delle informazioni rilasciate dai funzionari preposti attraverso interviste, che mettano in evidenza gli aspetti più macroscopici e rilevanti della questione.

La seconda fase, molto più breve, riguarda un tentativo di cambiamento di tendenza sollecitato dall'esperienza svolta in Lombardia a seguito della *legge Verga* del 1986 in materia di Programmi integrati di recupero la quale, scaturita formalmente dalla necessità di ovviare alle lungaggini burocratiche che caratterizzano la gestione del territorio in Italia, ha assunto i connotati di strumento a supporto alla *deregulation* imperante negli anni '80 nella regione<sup>15</sup>. Considerati i risultati sostanzialmente negativi dell'esperienza lombarda<sup>16</sup>, la decisione assunta in Puglia con la Lr n.26/1990 di percorrere una strada simile non poteva che destare perplessità<sup>17</sup>.

Fortunatamente l'emanazione della Lr n.29/1990 ha coinciso con un periodo di crisi economica dell'ente regionale il quale è stato costretto a sospendere qualsiasi tipo di finanziamento, il che ha di fatto notevolmente limitato la portata della citata Lr n.26/1990.

---

<sup>14</sup> cfr. Regione Puglia - Assessorato urbanistica e edilizia residenziale - Ufficio edilizia sovvenzionata, *Indagine-ricerca. Indicazioni orientative fabbisogno vani. Fattibilità interventi. Dati conoscitivi*, Documenti edilizia residenziale, n.0, s.d.

<sup>15</sup> cfr. tra gli altri V.Erba, "Lombardia: il trionfo della deregulation", *Urbanistica Informazioni*, n.107, settembre/ottobre 1989.

<sup>16</sup> cfr. L.Padovani, "L'esperienza pilota dei programmi integrati di recupero in Lombardia", in *Recuperare*, n.49, sett.-ott. 1990.

<sup>17</sup> cfr. V.Zito, "Il recupero in Pglia: problemi e recenti tendenze", in *Urbanistica Informazioni*, n.110, Marzo/Aprile 1990.



### 3. Politiche di recupero nella prima fase

#### 3.1 Il contesto nazionale

Le prime leggi regionali in tema di recupero sono state emanate dopo il 1972, data del trasferimento della materia urbanistica alle regioni a statuto ordinario. Esse si inseriscono nel filone culturale della tutela dei centri storici e del recupero edilizio, in quel periodo dominante, con una serie di provvedimenti atti a censire i centri storici, tutelarne la conservazione e promuoverne la rivitalizzazione attraverso il finanziamento di interventi di recupero o la redazione di strumenti urbanistici attuativi. Tra queste:

- la regione Emilia Romagna con Lr n.2/1974 attribuiva al Consiglio regionale il compito di determinare i criteri metodologici per il riconoscimento delle parti *storiche* degli agglomerati urbani ed alla Giunta regionale il successivo compito di organizzare un inventario dei centri storici rinviando ad una successiva fase l'elaborazione di apposite leggi di tutela, valorizzazione e rivitalizzazione dei medesimi;
- la Toscana, con Lr n.56/1975, disciplinava gli interventi edilizi nelle zone 'A';
- la Lombardia che con Lr n.96/1975 si proponeva di favorire la conservazione e la tutela dei valori storico-artistici, ambientali e socio-economici dei nuclei urbani di antica formazione mediante la formazione di un apposito elenco e la concessione di contributi per la formazione di strumenti urbanistici attuativi (segnatamente piani particolareggiati e Peep). Tale legge fu poi sostituita dalla Lr n.30/1980 che allargava l'ambito di intervento anche alle zone di recupero introdotte dalla legge n.457/1978;
- la Puglia con la promozione del recupero degli immobili di proprietà degli enti locali situati nei centri storici (Lr n.1/1978), seguita più tardi dal Lazio (Lr n.51/1982), da destinare prevalentemente a servizi socio-culturali, come si vedrà meglio nel seguito;
- il Piemonte con l'erogazione di contributi ai comuni per l'acquisto di complessi residenziali aventi interesse storico o culturale, il cui risanamento sarebbe poi avvenuto a cura di cooperative, IACP, imprese e loro consorzi;
- la Valle d'Aosta con Lr n.11/1976 contenente norme tecniche per il

risanamento edilizio nei centri storici;

Non sono mancate leggi regionali in cui il tema del recupero è stato inserito in una normativa urbanistica più ampia, anche se ancora limitata ai soli centri storici. E' in caso dell'Umbria con Lr n.54/1974, della Lombardia con Lr n.51/1975.

Soltanto in un secondo momento, e solo per alcune regioni, il tema del recupero si inserisce nella normativa regionale in forma più organica e completa, sia all'interno di norme urbanistiche generali sia con norme di settore, ampliando il proprio campo di interesse oltre i soli centri storici per rivolgersi alla riqualificazione dell'insieme urbanizzato, sovente anche con integrazioni alla normativa statale.

Nel 1978 viene promulgata la legge statale n.457/1978, nota come piano decennale per la casa, che al titolo IV contiene una prima articolata normativa in materia di recupero. Tra gli aspetti più significativi si ricorda:

- la determinazione di una quota non inferiore al 15% dei finanziamenti previsti da destinare ad operazioni di recupero;
- la definizione delle categorie di recupero;
- l'introduzione di due nuovi *strumenti urbanistici* per il recupero: la perimetrazione delle zone degradate e il piano di recupero;

La legge n.457/1978 viene emanata quasi in concomitanza con la legge sul «nuovo regime dei suoli» n.10/1977 e la legge sull'«equo canone» n.392/1978. Ciascuna di queste leggi, nonostante la coincidenza cronologia e l'evidente interrelazione reciproca, vengono affrontate separatamente nel dibattito parlamentare e quindi risultano reciprocamente scollegate<sup>18</sup>

Com'è noto, alla legge n.457/1978 viene riconosciuto il merito di aver portato alla ribalta dell'interesse nazionale la questione del recupero attraverso i citati finanziamenti ed il nuovo apparato normativo<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> In particolare la legge n.392/1978, pur trattando un argomento apparentemente avulso dalle problematiche relative alla gestione del patrimonio edilizio esistente, con il complesso meccanismo parametrico per la determinazione del canone ha avuto notevoli incidenze sulle questioni delle quali si tratta nel presente lavoro. Cfr. P. Avarello e A. Cuzzer, *Urbanistica e mercato edilizio*, Firenze 1982.

<sup>19</sup> cfr. la vasta bibliografia al riguardo. In particolare A.Barbanente, S.Stanghellini e

In Piemonte l'art.11 della Lr n.56/1977 *Tutela ed uso del territorio*, stabilisce che il Prg ha quale obiettivo, tra l'altro, il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, la difesa del patrimonio storico-artistico ed ambientale nonché *la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione* <sup>20</sup>. Coerentemente con questi principi il successivo art.12 impone di considerare, nella valutazione del fabbisogno abitativo, la quantità che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio esistente. Alla formazione del Prg è dedicato il titolo IV della legge che detta un insieme di norme relative alla determinazione della capacità insediativa residenziale, agli standard urbanistici, ai beni culturali ambientali, agli impianti produttivi, ecc. Tra queste norme è da evidenziare la determinazione di limitare la capacità insediativa nei centri storici ad un valore compreso tra 1 e 1,2 ab/vano. Particolare interesse destano le norme per i beni culturali (art.24) che impongono l'individuazione degli edifici, spazi pubblici, manufatti, agglomerati e nuclei di rilevante interesse, ivi comprese le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale, ed il divieto in essi di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Anche le norme relative alla rilocalizzazione e ristrutturazione di impianti produttivi e per il riuso delle aree rese libere (art.53) costituiscono un elemento di originalità nel panorama normativo in quanto, attraverso un rapporto di contrattazione tra operatori economici del settore industriale ed Ente locale, consentono di procedere alla rilocalizzazione di attività industriali in condizioni economiche accettabili. Nell'esperienza torinese le aree di risulta da operazioni di rilocalizzazione sono state prevalentemente utilizzate dal Comune per servizi pubblici, realizzando così un'integrazione e soluzione di alcuni problemi sociali nelle zone di contorno. Una minima parte delle aree è stata invece destinata a residenza ed attività terziarie al fine di rendere meno gravoso il bilancio dell'intera operazione.

La successiva legge integrativa n.50/1980 oltre a recepire integralmente le categorie d'intervento dell'art.31 legge 457, con la sola aggiunta del *completamento* e del *nuovo impianto*, contiene anche una definizione del Pdr ad integrazione della legge 457 per quanto attiene i contenuti, la procedura e gli elaborati.

---

V.Zito, *Esperienze di recupero urbano ed edilizio*, IRIS-CNR, Bari, 1988.

<sup>20</sup> E' da questa legge che è stata introdotta la locuzione "riqualificazione urbana".

Anche la regione Emilia Romagna ha trattato del recupero con la legge urbanistica generale n.47/1978. Poichè la legge è stata approvata in ritardo, in previsione dell'emanazione della 457/78, il recupero si colloca in maniera più organica nel contesto della normativa urbanistica. La successiva Lr n.23/1980, nel modificare la precedente Lr 47/78, ha individuato in maniera più puntuale gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le attenzioni della Lr 23/80 sono essenzialmente rivolte al centro storico per il quale definisce un'ampia dettagliata casistica di interventi ammessi che vanno dal restauro scientifico al restauro di risanamento conservativo tipo A e tipo B, dal ripristino tipologico alla demolizione, dal recupero e risanamento delle aree libere alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Per le altre zone la legge si limita a riportare stralci del titolo IV della 457/1978 omettendo persino di specificare il contenuto del Pdr. Pertanto l'influenza che la legge regionale ha esercitato sulle esperienze realizzate può considerarsi limitata alla sola determinazione delle categorie operative.

Di particolare interesse invece, per quanto riguarda le integrazioni alle norme della legge 457/1978, è la Lr n.59/1980 della regione Toscana, contenente *Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente*. Come le precedenti questa legge amplia e specifica le note categorie di intervento, pur risentendo dell'impostazione elencativa dell'art.31 della legge 457. L'art.4 definisce gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e, per le zone 'A', esclude di fatto la ristrutturazione urbanistica mentre quella edilizia è consentita solo per quelle opere che non alterino la superficie, i volumi e gli elementi verticali strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e gli elementi costituenti arredo urbano. Al fine di ovviare ai tempi lunghi necessari per le varianti di adeguamento degli strumenti urbanistici generali vengono introdotti due nuovi strumenti esecutivi: gli *elenchi* e le *varianti di disciplina*. I primi consentono l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia del tipo D2 anche nei centri storici e per la loro redazione non è richiesta autorizzazione regionale. Gli elenchi comprendono:

- 1) immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della legge n.1098/1939;
- 2) quelli di speciale interesse, parificati, agli effetti dell'art.4 della legge, agli immobili suddetti;

- 3) immobili o complessi edilizi diversi da quelli precedenti. In questa categoria possono ricadere immobili o complessi edilizi aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

Elemento di maggior novità nella legge di cui trattasi è la individuazione delle categorie di degrado che l'art.27 della 457/78 aveva lasciato indeterminate. Sono così individuate 5 categorie di degrado che, anche senza fornire parametri oggettivi di valutazione del livello di degrado, possano indirizzare i Comuni nell'individuazione delle zone di recupero. In particolare la legge espone le seguenti esemplificazioni:

- a) degrado urbanistico (insufficienza degli standard di cui al Dm n.1444/1968 o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- b) degrado fisico (condizioni d'uso degli edifici o dei complessi edilizi ridotte a causa della fatiscenza delle strutture, delle finiture e degli impianti, ovvero inadeguatezza tipologica e funzionale);
- c) degrado igienico (insufficienza o carenza di impianti igienici, di illuminazione diurna e di areazione, nonché presenza di condizioni generali di umidità);
- d) degrado socio-economico (condizioni di sovraffollamento, sottoutilizzo o abbandono degli immobili, ovvero impropria utilizzazione degli stessi, presenza di attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale);
- e) degrado geofisico (dissesto idrogeologico ovvero impropria utilizzazione, abbandono ed impoverimento di aree urbane o extraurbane).

Le categorie di degrado come sopra individuate sono state riproposte, nei loro contenuti sostanziali, nella Lr n.18/1983 della regione Abruzzo.

Con la successiva Lr n.74/1984 la regione Toscana ha inteso integrare la normativa urbanistica con specifiche norme mirate alla riqualificazione urbana e dell'intero processo pianificatorio sulla base di una sistematica conoscenza del territorio e collegando la pianificazione con gli obiettivi dello sviluppo economico e sociale. La legge attribuisce alle Province un ruolo propositivo nella pianificazione territoriale attraverso un

quadro regionale di coordinamento territoriale finalizzato principalmente al coordinamento degli strumenti urbanistici comunali. Infine sono previsti degli snellimenti procedurali nonchè i tradizionali contributi ai comuni per il coordinamento dei propri strumenti urbanistici mentre il ruolo promotore e di indirizzo della regione viene statuito con l'istituzione delle *direttive* e delle *istruzioni tecniche*.

La Lr siciliana n.71/1978 dedica l'intero titolo V ai centri storici ed alla tutela dell'ambiente. Per le finalità degli interventi l'art.55 rinvia ai criteri stabiliti dalla Lr n.70/1976 che, all'art.1, estende a tutti i centri storici dei Comuni dell'Isola la qualifica di bene culturale, sociale ed economico da salvaguardare, conservare e recuperare, rimanendo compito della Giunta regionale l'individuazione di quei Comuni i cui centri storici rappresentino beni culturali di particolare pregio, nei quali gli interventi di risanamento conservativo saranno finanziati con apposite leggi. L'art.2 della legge 70/76 a sua volta prevede che gli strumenti attuativi abbiano come fine la conservazione, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico, artistico e monumentale nonchè il recupero edilizio del rimanente patrimonio ai fini sociali ed economici. Infine gli strumenti attuativi devono tendere a garantire la permanenza degli abitanti ivi residenti. L'art.55 della Lr n.71/78 stabilisce, inoltre, che le nuove costruzioni devono inserirsi nell'ambiente circostante, rispettandone la tipologia e le caratteristiche, e che i Pdr relativi ai centri storici devono avere carattere prevalentemente conservativo. Il controllo della Regione sui Pdr si esplica sotto forma di silenzio-assenso, dal quale sono esclusi i casi in cui il piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sul tema della riqualificazione urbana dopo la legge piemontese del 1977 bisogna attendere il 1983 per l'emanazione, da parte della regione Abruzzo, della Lr n.18/1983 che individua tra gli obiettivi del Prg anche quello della riqualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso. Più recentemente si segnala la legge n.18/1986 del Friuli Venezia Giulia che inserisce la disciplina delle zone e dei piani di recupero in un programma organico di interventi finalizzato alla riqualificazione urbana che vanno dalle attività culturali e promozionali alla programmazione a livello comunale e regionale.

L'attività legislativa delle regioni nel decennio a cavallo del 1980 si è

invece notevolmente esplicitata prevalentemente nel finanziamento di interventi di recupero edilizio e per la redazione di piani di recupero. Si può dire che le regioni non hanno saputo avviare una politica per la riqualificazione urbana, esplicitata da una legge o da un sistema di leggi coordinate, riguardanti:

- il sistema delle conoscenze delle caratteristiche morfologiche e tipologiche delle forme insediative rivenienti in ambito regionale;
- l'impostazione di un processo metodologico di riferimento regionale, dato il sistema delle conoscenze, nella programmazione e progettazione degli interventi di riqualificazione urbana, coerente con le specificità delle forme insediative di ciascuna regione;
- la definizione del ruolo da assegnare rispettivamente ai processi di riqualificazione ed agli eventuali interventi di espansione urbana;
- i meccanismi finanziari e normativi più idonei a promuovere la fase della riqualificazione da processo straordinario di iniziativa pubblica verso un processo ordinario, in cui coesistano interventi pubblici e privati.

Un'occasione per ripensare in maniera organica sulla complessa materia si è presentata per le regioni quando hanno dovuto adottare le norme integrative alla legge n.47/1985 che si fa carico del recupero ai fini urbanistici degli insediamenti realizzati abusivamente. L'importanza della circostanza derivava dal fatto che sino a quel momento la cosiddetta *edilizia spontanea*, con tutti i problemi connessi dei quali si accennava nella parte introduttiva, era stata di fatto ignorata nella produzione normativa regionale che si era limitata ad esorcizzarla mediante il rinvio alle note sanzioni amministrative di tipo coercitivo-poliziesco della legge 10/1977 le quali, in presenza di una disobbedienza civile diffusa, non potevano che risultare del tutto inefficaci.

Del problema si erano già fatto carico le regioni Lazio e Sicilia le quali, sin dal 1980, si erano dotate di leggi finalizzate al recupero e conseguente riqualificazione dei nuclei urbani abusivi. L'art.29 della legge 47/1985 tratta delle varianti di recupero che, entro un quadro di convenienza economica e sociale devono tendere a:

- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano

dell'insediamento.

Alle regioni la legge demandava il compito di stabilire i criteri ed i termini per l'individuazione degli insediamenti abusivi, con particolare riferimento anche alle aree dichiarate a rischio sismico, i criteri per definire l'obbligatorietà delle varianti, le procedure di approvazione, le modalità per la formazione dei consorzi tra proprietari, per la suddivisione degli oneri urbanizzativi e per la formazione dei programmi finanziari d'attuazione.

Come si vede sono tutti temi di notevole interesse la cui esplicitazione avrebbe richiesto necessariamente un serio lavoro di reinterpretazione del problema riqualificazione in senso globale. Purtroppo poche regioni hanno adempiuto a quanto richiesto dalla legge e per giunta con una serie di norme provvisorie e parziali, che si sono genericamente riferite alla legge statale, con poche integrazioni per giunta scarsamente significative.

I criteri per la individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi sono stati esplicitati, sotto forma qualitativa, soltanto dalle regioni Veneto, Puglia, Molise ed Abruzzo le quali fanno riferimento ad una pluralità o insieme di edifici contigui che comportano rilevanti modifiche all'assetto territoriale o aventi relazione con il tessuto urbano circostante. Per gli insediamenti in zona sismica tutte le regioni fanno riferimento, in vario modo, alla normativa statale.

Parte delle regioni (Piemonte, Veneto, Puglia, Molise ed Abruzzo) hanno reso obbligatorio l'adozione delle varianti per le aree perimetrate, la cui procedura di approvazione è stata rinviata alla normativa urbanistica vigente nelle singole regioni, fatta eccezione per il Molise che ha stabilito una sorta di canale privilegiato.

I consorzi tra proprietari sono stati disciplinati soltanto dal Molise e dall'Abruzzo mentre in merito agli oneri urbanizzativi ed al programma finanziario si trovano cenni soltanto nelle leggi della Puglia, Lazio e Molise.

Come si può notare da questa brevissima carellata, questi provvedimenti risentono dell'urgenza con cui sono stati approntati ed in essi mancano riferimenti ed indirizzi sui criteri per la valutazione di quella

*convenienza economica e sociale* necessaria per il recupero degli insediamenti abusivi<sup>21</sup>. Quello che però dequalifica l'attività regionale in questa direzione è il fatto che queste *prime norme*, emanate nel 1985, a tutt'oggi tali sono rimaste per cui si può senz'altro affermare che sia stata sprecata una occasione eccezionale per ridefinire politiche e strumenti regionali tesi alla riqualificazione urbana. Unica eccezione è rappresentata dalla Liguria che, con legge 24/1987, ha colto l'occasione dei provvedimenti connessi al recupero dell'abusivismo per ridefinire in maniera più organica contenuti, elaborati e procedure di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, delle loro varianti e delle varianti agli strumenti urbanistici generali, in un'ottica di snellimento delle procedure che non si configurano come mera abolizione di controlli.

### *3.2. L'avvio del recupero in Puglia negli anni '70*

La serie di provvedimenti adottati in Puglia in tema di recupero attengono quasi esclusivamente al novero delle leggi di finanziamento.

Con la Lr 20/8/1974, n.31, *Contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici*, la regione ha avviato una politica di assistenza economica ai comuni per invogliarli a redigere strumenti urbanistici generali e attuativi, con possibili ricadute sulle questioni relative alla riqualificazione urbana.

L'interesse per il recupero dell'esistente degradato si concretizza in maniera più evidente con la legge regionale 9 gennaio 1978, n.1 , *Primi provvedimenti per la tutela, la conservazione e la valorizzazione dei centri storici*, promulgata quando già altre regioni avevano adottato provvedimenti in materia <sup>22</sup>. La legge, chiaramente settoriale, prevede la concessione di

---

<sup>21</sup> Per una sintesi generale si può utilmente leggere V.Zito, "Le prime norme tecniche regionali per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi", in *L'Ufficio Tecnico*, n.1/1986, Maggioli Editore, e, con successivo maggior dettaglio, G.Storto (a cura), "La sanatoria dell'abusivismo nella legislazione regionale", in *Urbanistica Informazioni*, n.96/1987;

<sup>22</sup> Si segnalano, con riferimento ai centri storici, l'Emilia Romagna (Lr n.2/1974), la Lombardia (Lr n.51/1975 e n.96/1975), la Sicilia (Lr n.70/1976 e n.80/1977), il Piemonte (Lr n.27/1976), la Valle d'Aosta (Lr n.11/1976), la Toscana (Lr n.96/1975), l'Umbria (Lr n.54/1974). Per una sintesi cfr. V.Zito, *Repertorio normativo sul recupero*, Rapporto IRIS n.11, Bari, 1986.

contributi in conto capitale finalizzati alla tutela, conservazione e valorizzazione di immobili situati nei centri storici, limitatamente a quelli di proprietà degli enti locali. Il finanziamento può essere concesso anche per l'esproprio, da parte dei medesimi enti, dei predetti immobili. Per la concessione dei finanziamenti previsti dalla legge costituisce titolo di priorità l'esistenza di piani particolareggiati, anche se soltanto adottati.

La legge mira a consolidare, se già esistente, o a costituire, se mancante, un patrimonio immobiliare degli enti locali da destinare a funzioni di tipo socio-culturale (biblioteche, musei, scuole, centri sociali, ambulatori, ecc.) con espresso divieto per altre destinazioni (uffici, abitazioni, attività commerciali, ecc.).

Fine ultimo della legge, anche se non espressamente dichiarato, è la infrastrutturazione dei centri storici pugliesi con servizi tradizionalmente assenti (servizi sociali in genere) che contribuiscano a bloccare i processi di degrado in atto, mentre ai servizi di tipo culturale verrebbe affidato un ruolo di *volano* finalizzato alla valorizzazione dei centri storici interessati.

Gli anni '70 si concludono con tre leggi che, anche se formalmente promulgate nel 1980, sono state elaborate e quindi appartengono al periodo precedente. Si tratta della Lr 24/4/1980, n.33 (*Programma quinquennale per l'acquisto di abitazioni da parte dei Comuni e per interventi di recupero edilizio da parte dei privati*), la Lr 15/5/1980, n.45 (*Provvedimenti per il risanamento e per il recupero abitativo dei fabbricati di proprietà dei privati siti nei centri storici dei Comuni pugliesi*) ed infine la Lr 31/5/1980, n.56 (*Tutela ed uso del territorio*).

La legge n.33/1980 si propone il duplice obiettivo di soddisfare le necessità abitative dei cittadini meno abbienti e di favorire il recupero delle abitazioni in via di degrado. A tal fine viene varato un piano quinquennale di finanziamenti riguardanti l'incremento del patrimonio abitativo pubblico, attraverso la concessione di prestiti ai comuni per l'acquisto e l'eventuale recupero di abitazioni, e il recupero del patrimonio edilizio degradato di proprietà privata attraverso la concessione di prestiti e contributi su mutui.

Per gli interventi proposti dai comuni le necessità sono stimate sulla base degli sfratti divenuti esecutivi nell'ultimo biennio o in corso nonchè dal

fabbisogno di alloggi-parcheggio necessari per l'attuazione di interventi di recupero programmati nel Ppa. Le abitazioni così acquisite entrano a far parte del patrimonio indisponibile del comune e sono date in locazione a canone legale, sulla base di un apposito regolamento.

Per gli interventi eseguiti dai privati, invece, è data preferenza per le abitazioni situate nei centri antichi e nelle zone agricole. Ulteriore preferenza è data a richiedenti proprietari di alloggi compresi in uno stesso edificio. Per la concessione dei mutui e dei prestiti valgono le norme di cui al titolo IV della legge 457/1978 con particolare riferimento al convenzionamento ed alle caratteristiche degli alloggi.

La legge n.45/1980 si pone l'obiettivo di agevolare, mediante contributi su mutui, il recupero parziale o totale di edifici o alloggi di proprietà di privati siti nei centri storici dei comuni pugliesi. Anche per questa legge valgono le norme della legge statale n.457/1978 per cui essa si presenta come un parziale doppione della precedente Lr n.33/1980. Unica differenza è che per quanto concerne i contributi sui mutui venticinquennali l'onere a carico del mutuatario è stabilito nella misura fissa del 4%.

Solo la Lr n.56/1980 sulla *Tutela ed uso del territorio* si discosta dalle precedenti leggi esclusivamente di finanziamento e tenta di organizzare per la prima volta l'intero settore della trasformazione urbana riconducendolo alla gestione ordinaria e non come fatto eccezionale. Recependo le indicazioni rivenienti dalla legge statale n.457/1978, la Lr n.56/1980 include tra i contenuti del Prg anche la perimetrazione delle zone soggette a recupero edilizio con individuazione degli immobili, aree o gruppi di edifici da assoggettare a piano di recupero (art.14). Il Piano di recupero, che può essere di iniziativa pubblica o privata, è assoggettato alle procedure previste per i piani particolareggiati, ai quali è assimilato.

Tuttavia occorre osservare come la Lr n.56/1980 non coglie l'occasione per un approfondimento tematico delle categorie di intervento ex art.31 della legge 457/1978 nonchè per la definizione delle categorie di degrado<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Vedasi al riguardo le norme relative alle aree dismesse (Piemonte) e la definizione delle categorie di degrado (Toscana). Cfr. V.Zito, *Repertorio normativo sul recupero*,

### 3.2. Gli anni '80

Dopo un lungo periodo di inattività legislativa in materia, l'occasione per interessarsi ai problemi del recupero sotto il profilo urbanistico è offerto, come si è visto, dalla legge statale n.47/1985 che stabilisce norme per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, delegando alle regioni alcuni aspetti normativi specifici.

In Puglia la materia è stata normata con la Lr n.26/1985, successivamente modificata dalla Lr n.40/1986. Con la Lr n.26/1985 si è provveduto a definire i criteri per la perimetrazione degli insediamenti abusivi che sono costituiti da una pluralità di edifici legati in un *continuum* urbanizzato, da sottoporre a variante di recupero. In detti insediamenti sono consentiti aumenti di volumetrie e nuove edificazioni soltanto per i servizi pubblici (Dm n.1444/1968) i quali possono essere localizzati anche all'esterno delle aree perimetrate. La disciplina così delineata è chiaramente carente in ordine ai diversi aspetti contemplati dall'art.29 della legge n.47/1985 in quanto non aggiunge nulla di sostanzialmente nuovo rispetto a quanto già stabilito dal medesimo articolo mentre trascura di affrontare alcuni problemi specifici del contesto regionale, tra i quali:

- il raccordo tra varianti di recupero e redigendo Prg in tutti i comuni, che sono la maggioranza, i quali non sono ancora dotati di tale strumento ovvero, pur essendone dotati, non hanno ancora provveduto all'adeguamento alle norme della Lr n.56/1980;
- la formulazione di riferimenti ed indirizzi sui criteri per la valutazione di quella *convenienza economica e sociale* necessaria per il recupero degli insediamenti abusivi;
- i criteri di riferimento per consentire il completamento organico degli insediamenti abusivi i quali, stando al divieto di aumento di volumetria, rischiano di restare congelati nella forma fisica raggiunta a causa della estemporaneità degli interventi edilizi, con lotti interclusi e differenziazioni volumetriche, finendo così per danneggiare proprio chi abusivo non è stato <sup>24</sup>.

---

cit. Sulla pianificazione in Puglia ed in particolare sulla legge regionale n.56/1980 vedasi A. Barbanente, "Puglia" in E. Salzano (a cura), *Cinquant'anni dalla legge urbanistica italiana. 1942-1992*, Roma 1993.

<sup>24</sup> Per un caso emblematico, rappresentativo della complessa situazione regionale, cfr. V.Zito, "Andria: capitale dell'abusivismo in Puglia", in *Urbanistica Informazioni*, n.99, maggio/giugno 1980.

Questi problemi non sono stati affrontati neppure dalla successiva Lr n.40/1986 che, lasciando il sistema normativo sostanzialmente immutato, ha messo in evidenza come questi provvedimenti risentano dell'urgenza con cui sono stati approntati. Quello che però dequalifica l'attività regionale è il fatto che queste *prime norme* a tutt'oggi tali sono rimaste, per cui si può senz'altro affermare che sia stata sprecata una occasione eccezionale per ridefinire politiche e strumenti regionali tesi alla riqualificazione urbana.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi la Lr n.48/1985, che modifica la precedente Lr n.45/1980, prevede la concessione di contributi su mutui per il recupero abitativo di edifici privati. Unico elemento innovativo è l'estensione dei benefici anche agli edifici ubicati nelle zone 'B', mentre nella precedente legge del 1980 erano limitati ai soli edifici ubicati nei centri storici.

Per il patrimonio edilizio pubblico la Lr n.56/1985 sostituisce senza significative innovazioni la precedente Lr n.1/1978 nella concessione di contributi a favore di enti locali per il recupero di immobili di loro proprietà, o da acquisire, da destinare a servizi pubblici nei centri storici.

Conclude la serie di norme regionali la Lr 22/5/1985, n.34, *Interventi a favore dell'agriturismo*, che nell'intento di promuovere ed incentivare l'attività agrituristica indirettamente mira a promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio rurale e quello esistente nei borghi rurali, sia essi di proprietà privata che pubblica<sup>25</sup>.

### *3.3. Effetti della prima fase*

Le note che precedono evidenziano come il tema del recupero urbano ed edilizio non abbia trovato in Puglia adeguata elaborazione con la produzione di leggi coordinate ed organiche. Infatti l'intervento regionale si è limitato alla concessione di benefici economici per il recupero edilizio distribuiti *a pioggia* e quindi senza incidere significativamente su processi di

---

<sup>25</sup> Sull'argomento vedasi V. Zito, "L'agriturismo quale strumento per il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio rurale. Note sulla legislazione vigente" in *L'Ufficio Tecnico* n.11/1987,

trasformazione urbana. Non solo, ma il fatto che siano state ritenute meritevoli di attenzione soltanto le residenze nelle zone 'A' e 'B' ed i servizi sociali nei centri storici denota una visione parziale della problematica sul recupero, essendo trascurati altri aspetti decisivi quali, ad esempio, il problema delle attività produttive e commerciali e quello delle urbanizzazioni.

Inoltre, nella fase attuativa, i già modesti obiettivi che tali leggi si proponevano di raggiungere sono stati notevolmente ridimensionati, a seguito di difficoltà economiche che hanno costretto la regione a sospendere i finanziamenti regionali per gli anni 1988 e 1989, sospensione che poi si è protratta negli anni successivi.

Per quanto riguarda il periodo 1985-1987, in attuazione della Lr n.48/1985, bisogna osservare che a fronte di un cospicuo numero di domande riconosciute ammissibili, per un importo mutuabile oscillante intorno ai 50 miliardi annui, soltanto una parte è stata effettivamente finanziata in quanto numerosi richiedenti non hanno integrato la documentazione con i necessari provvedimenti autorizzativi comunali. Le opere finanziate riguardano prevalentemente la realizzazione di interventi di recupero consistenti su edifici comprendenti numerose unità immobiliari, mentre gli interessati ad interventi più modesti non hanno ritenuto conveniente l'accesso al contributo regionale.

Nonostante queste limitazioni, l'accesso ai benefici della Lr n.48/1985 è stato di gran lunga preferito rispetto agli analoghi finanziamenti della legge statale n.457/1978 che nel decennio ammontano a 6 miliardi circa in mutui, dei quali solo una minima parte effettivamente utilizzati. Questo si spiega in quanto la legge statale prevede limiti di reddito, limiti di costi e requisiti più restrittivi rispetto alla legislazione regionale. Pertanto, i fondi 457 assegnati al recupero realizzato da soggetti privati sono rimasti in gran parte inutilizzati costringendo la regione a reimpiegarli per la realizzazione di interventi di nuova edilizia. Maggiore utilizzazione invece hanno avuto i 41 miliardi di finanziamento concessi agli IACP con la stessa legge, mentre i 5 miliardi concessi ai comuni per le stesse finalità risultavano, con l'avvio dell'ultimo biennio della legge 457/1978, in gran parte inutilizzati.

Sui finanziamenti concessi nel periodo 1985-1987 agli Enti locali per i pubblici servizi ai sensi della Lr n.56/1985 non si hanno dati riassuntivi.

Quello che però desta preoccupazione, e che conferma a livello regionale quanto era già emerso dalle indagini svolte in materia di recupero, è l'incapacità delle amministrazioni comunali, non solo della regione quindi, affinché il recupero possa diventare fattore strategico nell'ambito dei processi di riqualificazione urbana <sup>26</sup>. Infatti sebbene la Lr n.56/1980 facesse obbligo ai comuni di dotarsi di un piano regolatore generale, dopo ormai tre lustri ben pochi sono i comuni che hanno inteso sostituire i vecchi Pdf con un nuovo Prg, ovvero adeguare i vecchi Prg alle norme della legge che, come si è visto, attraverso lo strumento della perimetrazione delle zone degradate, cerca di far rientrare la questione recupero-riqualificazione all'interno della gestione ordinaria delle trasformazioni urbane. A parziale giustificazione di questo ritardo occorre evidenziare che i criteri previsti dalla Lr n.56/1980 per la redazione degli strumenti urbanistici sono stati approvati soltanto nel 1989 <sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> A.Barbanente, "Le strategie dell'ente locale per il recupero urbano nei piani e nelle analisi", cit.

<sup>27</sup> V. la delibera di G.R. n.6320 del 13/11/1989 "Approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo", in BUR n.35 suppl. del 20/2/1990.



## 4. Politiche di recupero nella seconda fase

### 4.1 Il nuovo contesto nazionale

Una svolta parziale alla politica sin qui seguita dalle regioni in tema di recupero e riqualificazione urbana si verifica in Lombardia con l'approvazione della Lr n.22/1986, *Promozione di programmi integrati di recupero del patrimonio edilizio esistente*, meglio nota come *legge Verga*.

La legge, che introduce elementi innovativi nella promozione degli interventi di recupero e nella strumentazione urbanistica, ha l'intento di agevolare una trasformazione delle iniziative di recupero, sino a quel momento sostanzialmente di tipo edilizio, verso operazioni di riqualificazione urbana con il coinvolgimento dell'ambiente circostante nelle sue valenze storiche, di contesto urbano e di identità ambientale e sociale. In definitiva l'intento è quello di utilizzare i normali canali di finanziamento in un contesto intersettoriale teso alla riqualificazione di parti di città, superando in tal modo i limiti settoriali delle politiche pubbliche in materia abitativa.

Gli aspetti innovativi della legge possono così sintetizzarsi:

- a) introduzione del programma integrato di recupero (Pir) quale strumento attuativo per organizzare e coordinare iniziative diverse, assistite da diverse fonti di finanziamento, pubbliche e private, che hanno il fine comune di soddisfare i bisogni abitativi di un'area urbana degradata mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente e la contestuale riqualificazione dell'area. Il ruolo propositivo spetta ai comuni ma l'attuazione dei *programmi* può essere demandata sia a soggetti pubblici (comune stesso, IACP, ecc.) sia a privati. La redazione e/o l'esecuzione del programma può essere affidata in concessione a imprese, finanziarie, cooperative. Affinchè sia garantito un elevato livello di incisività l'approvazione dei *programmi*, che non sono subordinati ai Ppa, segue procedure semplificate (delibera comunale ed approvazione regionale a mezzo di una speciale commissione) mentre gli effetti sono quelli del Pdr con valenza di variante qualora siano previsti interventi non conformi allo strumento urbanistico comunale;

- b) concentrazione delle risorse pubbliche disponibili all'interno dei Pir proposti dai comuni, dove sono destinate al recupero edilizio, alle opere urbanizzative ed all'acquisto di immobili degradati;
- c) obbligo della verifica di fattibilità dei *programmi* per i quali deve essere garantita la piena disponibilità degli immobili, con la specificazione delle modalità di alloggio temporaneo della popolazione eventualmente insediata, l'adesione dei proprietari ai contenuti del programma e un piano finanziario contenente la ripartizione degli investimenti tra i singoli operatori.

La nuova legge dette origine a valutazioni e reazioni contrastanti: dal giudizio positivo espresso per il riconoscimento esplicito della centralità che la riqualificazione urbana assumeva negli anni futuri, per il coordinamento e la finalizzazione delle risorse pubbliche, per la necessità di un nuovo ruolo che avrebbe dovuto assumere l'operatore pubblico nell'ambito di complessi interventi sul tessuto edificato che avrebbero visto il coinvolgimento di numerosi operatori e, conseguentemente, per i nuovi strumenti operativi, finanziari, istituzionali e procedurali all'uopo necessari, faceva da contrappunto la sostanziale ostilità verso le procedure urbanistiche, di sostanziale *deregulation*, introdotte dalla legge<sup>28</sup>.

Il punto cardine delle perplessità riguarda proprio il fatto che i Pir, se non sono conformi alla normativa urbanistico-edilizia, costituiscono automatica variante una volta che sono approvati dalla regione. Le stesse perplessità venivano manifestate per le procedure semplificate introdotte per l'approvazione dei Pir che interessano aree sottoposte a vincoli di tutela quali la legge n.1497/1939, la legge 431/1985, ecc.

La filosofia che sta alla base di queste norme *semplificatrici* delle procedure urbanistiche, applicata in modo diffuso per la prima volta con l'art.2 -4<sup>o</sup> e 5<sup>o</sup> comma- della legge statale n.1/1978<sup>29</sup>, individuava nella scarsa efficacia e nelle lentezze, rilevabili nella gestione degli strumenti

---

<sup>28</sup> Tra gli altri cfr. V.Erba, "Lombardia: assalto ai centri storici", *Urbanistica Informazioni*, n.90/1986.

<sup>29</sup> La legge menzionata tendeva a snellire le procedure di approvazione dei progetti di opere pubbliche. La validità dei commi citati, che costituiscono il primo esempio di applicazione estesa della "variante automatica" conseguente l'approvazione di opera pubblica non conforme allo strumento urbanistico, era limitata nel tempo ma è stata continuamente reiterata con leggi successive.

urbanistici, uno dei principali fattori di blocco di iniziative pubbliche, nella fattispecie di recupero urbano, che potrebbero altrimenti manifestarsi e realizzarsi agevolmente. Se è condivisibile l'obiettivo di contenere lentezze ed ostacoli burocratici, altrettanto non può essere il metodo adottato, che è di scavalco *tout court* dell'insieme delle norme e degli strumenti che regolano i processi di trasformazione urbana, quando invece la strada da percorrere non può che essere quella di operare verso la razionalizzazione ed il miglioramento del quadro normativo, mediante l'introduzione di elementi di certezza ed efficienza nelle relazioni tra azione propositiva ed azione di controllo. A ciò aggiungasi che non è certamente corretta la possibilità di introdurre in maniera frammentata, puntuale e, in definitiva, casuale, varianti anche sostanziali agli strumenti di gestione di processi di crescita e trasformazione urbana in mancanza di una verifica sulla congruità con gli obiettivi generali posti dallo strumento urbanistico.

Le riserve che venivano così avanzate nei confronti della *legge Verga* sono state puntualmente confermate dal consuntivo dei progetti presentati nei primi due anni di applicazione della legge<sup>30</sup>.

Se da una parte la legge ha avuto grande successo con oltre 800 progetti presentati da oltre 600 comuni, con la previsione di realizzare circa 22.300 abitazioni (sulle 26.000 che sono state progettate nel 1986) con l'effettivo coinvolgimento nei programmi di fondi pubblici e privati per un ammontare complessivo di 2.530 miliardi, più problematici appaiono i risultati sugli obiettivi di fondo della legge.

Modesti risultati si sono conseguiti nell'obiettivo di coinvolgere più soggetti attivi intorno all'amministrazione comunale, quest'ultima in una posizione di rilievo in quanto a coordinamento e guida delle iniziative: circa un terzo dei programmi vede attiva la sola amministrazione comunale mentre circa un quinto vede attivi i soli operatori privati, prevalentemente in forma singola.

Anche l'obiettivo di convogliare la moltitudine dei piccoli interventi di recupero verso operazioni più complesse non è stato pienamente raggiunto in quanto la dimensione media dei programmi, fatta eccezione per l'area metropolitana di Milano, interessa circa trenta alloggi: anche se non si tratta

---

<sup>30</sup> cfr. IReR, *Valutazione degli esiti dell'attuazione della legge regionale 22/86*, cit.

più di interventi sui singoli alloggi pur tuttavia la dimensione degli interventi è molto modesta. A ciò aggiungasi che l'insieme delle procedure accelerate, della contrazione dei tempi di progettazione e di controllo hanno fatto sì che la qualità dei Pir approvati sia mediamente di basso profilo, fatto estremamente negativo dal momento che molti programmi interessano zone interne ai centri storici e che la riqualificazione urbana era proprio uno degli obiettivi di fondo della legge.

I progetti approvati hanno poi dato ragione a quanti temevano per le conseguenze della *deregulation* procedurale istituita dalla legge: se il numero dei Pir in variante agli strumenti urbanistici ha superato il 40%, quelli che interessano aree o edifici vincolati ha addirittura superato il 66% del totale. Inoltre quasi la metà degli operatori privati non beneficia delle agevolazioni finanziarie previste per l'edilizia agevolata mentre in alcuni programmi di iniziativa privata la quota non residenziale è di molto superiore al valore medio del 22% che si registra nell'intero blocco.

In definitiva sembra che nella scelta di realizzare interventi all'interno dei Pir, piuttosto che l'incentivazione economica sia stata determinante, per i privati, la possibilità di operare al di fuori di normative e vincoli di piano, di incrementare notevolmente la volumetria e di destinare una parte consistente di essa a destinazioni più remunerative della residenza<sup>31</sup> continuando in tal modo una tendenza già rilevata a proposito dei piani di recupero<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> Per Milano una indagine condotta sui primi Pir adottati ha posto in rilievo che fra interventi pubblici e privati, nuovi e di recupero, si sarebbe realizzata una superficie lorda di pavimento complessivamente superiore del 127% a quella disponibile nei più o meno degradati edifici compresi nei Pir. A questo proposito, confrontando le previsioni complessive di nuova costruzione (127.195 mq) con quelle di recupero dell'esistente (18.820 mq, quasi tutti di mano pubblica), non si può fare a meno di rilevare che proprio il termine *recupero* contenuto nella denominazione di questo nuovo strumento programmatico-attuativo è senz'altro da ritenersi riferito alla riacquistata possibilità di effettuare interventi di sostituzione e incremento volumetrico nel tessuto edificato, e in zone centrali della città, che da qualche tempo a questa parte erano, alla luce delle normative vigenti, del tutto impensabili. Cfr. C.Fontana, "I programmi integrati di recupero per Milano", in *Recuperare*, n.31, sett.-ott. 1987.

<sup>32</sup> Da un'analisi condotta sui 513 Pdr elaborati ed adottati in Lombardia nel triennio 1980-83, effettuata da Anna Canevari del Politecnico di Milano, risulterebbe che la tendenza è appunto quella di aggirare vincoli e normative che riflettono principalmente le densità edilizie. cfr. P.L.Paolillo, "Cronaca di un miraggio", in *Costruire*, n.42, luglio-agosto 1986.

Con le stesse finalità della Lombardia, ma con alcune differenze anche sostanziali, si è mossa contemporaneamente la Liguria. Con la legge n.25/1987, vengono istituiti i Programmi organici di intervento (Poi) finalizzati a *recuperare interi organismi abitativi o più vaste porzioni di aree urbane edificate*. Questi *Programmi* si inquadrano in un più complesso sistema di interventi attuati in Liguria a partire sin dal 1978, con una serie mirata di indagini sulle condizioni del patrimonio abitativo e, successivamente, con l'istituzione di tre enti strumentali tutti concorrenti a promuovere e sostenere gli interventi di recupero e riqualificazione dei tessuti edilizi degradati <sup>33</sup>.

L'istituzione del Poi parte dai seguenti presupposti:

- il recupero è oggi l'obiettivo primario in materia di edilizia residenziale;
- per recupero si deve oggi intendere recupero di edifici ma anche recupero urbano di base (infrastrutture, servizi, organizzazione urbana, ambiente);
- questo tipo di recupero richiede strategie complesse pubblico-private basate su una pluralità di finanziamenti e su una pluralità di attori con connotati e capacità diverse che vanno messi in sintonia.

Partendo da questi presupposti e con la constatazione della limitatezza numerica, della frammentazione e della scarsa efficacia dimostrata dai normali interventi di recupero, la legge si propone di attivare diversi tipi di supporto al recupero:

- iniziative per una diffusa conoscenza;
- creazione attraverso i Poi di occasioni di intervento coordinato in base ad una pluralità di canali finanziari;
- contributi finanziari ed interventi di recupero primario (finanziamenti "alla pietra") e secondario (contributi "alla persona") <sup>34</sup>;
- contributi per l'acquisto di immobili da recuperare e per la diagnostica preventiva;
- contributi all'Agenzia regionale per il recupero per attività di sostegno agli

---

<sup>33</sup> Gli enti strumentali sono i seguenti: *L'Osservatorio sul sistema abitativo*, il *Laboratorio per la sperimentazione della qualità residenziale* e il *Servizio tecnologico dell'edilizia residenziale per il risparmio energetico*, varati con Lr n.35/1984. Cfr. L. Seassarò, "L'esperienza dei Programmi organici di intervento in Liguria", Facoltà di Architettura di Genova, novembre 1990.

<sup>34</sup> Il contributo "alla pietra" è finalizzato all'eliminazione delle condizioni di degrado sulle parti comuni degli edifici. A differenza del contributo "alla persona" prescinde dal tradizionale possesso dei requisiti soggettivi (limiti di reddito, non possidenza di alloggio, ecc.).

operatori del settore.

Rispetto al Pir della Lombardia offre maggiori cautele per quanto riguarda il raccordo con gli strumenti urbanistici e la salvaguardia dei valori storico-ambientali. Infatti, a differenza della *legge Verga*, la legge n.25/1987 si limita a prevedere che lo strumento urbanistico attuativo eventualmente in variante per l'attuazione dei Poi venga approvato dalla Regione con carattere di priorità. La procedura deve comunque essere completata prima della approvazione dei Poi da parte della Giunta regionale. La successiva Lr n.34/1990 ha definito con maggior precisione la disciplina urbanistica del Poi.

Nella prima fase di attuazione della legge n.25/1987 sono emersi alcuni problemi che di fatto hanno vanificato parte degli obiettivi che la stessa si proponeva di raggiungere. Scongiurato il pericolo delle varianti automatiche della Lombardia, i problemi si sono verificati sul nodo dei finanziamenti degli interventi. E' risultato ben difficile coagulare altre risorse finanziarie che non siano soltanto pubbliche, sia se presenti sotto la forma della sovvenzione e sia sotto la forma del mutuo assistito. Dei primi 12 Poi presentati, infatti, il finanziamento pubblico è l'unica risorsa che si intende attivare. Anche la stessa Agenzia per il recupero non è riuscita ad attivare altre risorse private. A questo stato di cose certamente non è estranea la visione diffusa dell'Agenzia in veste di figlia della regione e, quindi, "assistita", con conseguente difficoltà per i privati ad entrare in una condizione di *pariteticità* con il pubblico. Ne deriva, quindi, il mancato superamento di quel *gap* di natura culturale, operativa e tecnica che caratterizza gli attori del settore edilizio quando abbandonano il tradizionale settore del nuovo per attivare e definire strategie complesse per il recupero di ampie porzioni del patrimonio edilizio esistente.

Gli aspetti originali delle leggi lombarda e ligure sono stati di fatto ignorati dalle altre regioni che non hanno inteso avviare analoghe esperienze, fatta eccezione per la Puglia che, sia pure tardivamente, con Lr n.26/1990 ha adottato anch'essa il Pir quale strumento, come meglio si vedrà in seguito. Anzi, si osserva che proprio a partire dal 1987 si registra una sostanziale battuta d'arresto nella produzione legislativa regionale in tema di recupero e riqualificazione urbana, quasi che manchi una capacità di riflessione sulle politiche condotte e sui risultati conseguiti per rielaborare

una nuova strategia della riqualificazione urbana <sup>35</sup>.

Oltre la Puglia citata è la stessa Lombardia che, quattro anni più tardi, approva la Lr n.23/1990 per ridisciplinare in toto la materia dei Pir. La nuova legge lombarda, chiamata anche *legge Adamoli*, riprende i contenuti della precedente *legge Verga* con alcuni correttivi che sembrano scaturire proprio dall'analisi critica sui Pir approvati e sopra sintetizzata.

In primo luogo la legge limita la percentuale delle funzioni non residenziali in una misura inferiore al 50% e stabilisce che *l'integrazione* dei programmi è costituita dalla compresenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) pluralità di funzioni e destinazioni d'uso;
- b) modalità diversificate d'intervento: recupero, nuove costruzioni attraverso ristrutturazione urbanistica ed edilizia, acquisizione del patrimonio edilizio connesso al programma, opere di urbanizzazione, interventi di miglioramento dell'ambiente;
- c) compresenza di operatori diversi, pubblici e privati;
- d) concorso di risorse pubbliche e private;
- e) interventi contestuali di edilizia libera ed edilizia sovvenzionata o agevolata o convenzionata.

Nella fase comunale di approvazione del Pir viene introdotto un circuito di controllo, consistente nel deposito del piano, dopo l'adozione, in libera visione del pubblico e nella successiva approvazione da parte del Consiglio comunale decidendo in merito ad eventuali osservazioni od opposizioni all'uopo presentate.

Per l'approvazione dei Pir da parte della Giunta regionale viene richiesto l'esame da parte di un comitato tecnico interassessorile. L'approvazione del Pir, qualora non risultasse conforme alla normativa comunale, equivale a deroga ai regolamenti e variante agli strumenti urbanistici, con la limitazione che la deroga non si applica agli interventi di demolizione e ricostruzione nonchè a quelli di ristrutturazione urbanistica. La Giunta regionale, inoltre, deve provvedere a determinare gli standard

---

<sup>35</sup> Interventi integrati di recupero risultano essere stati avviati in Umbria, utilizzando però i canali delle normali procedure amministrative e senza l'emissioni di leggi specifiche. Cfr. D.Zurli, "Umbria: programmi integrati di recupero", in *Urbanistica Informazioni*, n.102, novembre/dicembre 1988.

qualitativi da osservarsi quando il Pir preveda incrementi volumetrici.

Anche questa nuova legge non ha eliminato in toto i problemi che si erano posti con la precedente legge Verga. In primo luogo i margini di discrezionalità interpretativa che, sia pure con qualche rischio, consentono di mettere a punto una griglia sui criteri di indirizzo della legge che però richiede una diversa impostazione della fase istruttoria anche al fine di non creare disparità di trattamento fra progetto e progetto ovvero anche da aree Pir e aree a gestione ordinaria.

Sulla scena dei programmi integrati si registra all'inizio degli anni '90 una intromissione statale. Con la legge n.203/1991, recante «Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa» vengono stanziati risorse consistenti per un programma straordinario di edilizia residenziale da destinare con precedenza ai dipendenti dello stato che vengono trasferiti per esigenze di servizio nelle aree più "calde" della criminalità organizzata, tra queste la Puglia. La quota più consistente del finanziamento riguarda la realizzazione di "programmi integrati" che contemplano un'integrazione tra diverse componenti: tipologie residenziali (edilizia sovvenzionata, agevolata e libera); tipologie costruttive (nuovo e recupero); tipologie funzionali (residenze e servizi, dal commercio al turismo, ecc.). Tra le caratteristiche peculiari del provvedimento spicca la possibilità di intervenire in variante automatica degli strumenti urbanistici.

Questa legge rientra nel novero di una serie di provvedimenti emessi per altre finalità ma che hanno la possibilità di incidere in maniera significativa nella riqualificazione delle città interessate <sup>36</sup>. Gli esiti della legge, infatti, si sono rivelati ampiamente insoddisfacenti proprio sotto quest'ultimo profilo <sup>37</sup>

Tuttavia, mentre lo strumento "programmi integrati" viene usato in

---

<sup>36</sup> Si citano, ad esempio, la legge-quadro n.104/1992 per l'integrazione sociale dei portatori di *handicap* nonché i provvedimenti per l'alloggio ai tossicodipendenti (per i quali nel 1992 sono stati stanziati 100 mld). Cfr. al riguardo Ricci M., «L'urbanistica occulta: i "programmi integrati" della legge 203», in *Urbanistica Informazioni*, n.122 marzo-aprile 1992.

<sup>37</sup> Per il caso pugliese v. Barbanente A., in Seassaro L. (a cura), «L'articolo 18 della legge 203/1991: dossier», in *Urbanistica Informazioni* n.136 luglio-agosto 1991.

forma congiunturale nella legge 203/91, esso assume un apparente ruolo istituzionale con la successiva legge 179/1992 recante «Norme per l'edilizia residenziale pubblica». Si tratta di un ruolo effimero in quanto, com'è noto, a seguito di ricorso proposto dalle regioni Toscana, Umbria, Emilia-Romagna e Veneto, la Corte costituzionale decretò l'illegittimità parziale dell'art.16 della legge, proprio nella parte che riguardava i programmi integrati i quali sono stati riconosciuti di competenza delle regioni <sup>38</sup>.

Una normativa più articolata, che ha reintrodotto i programmi integrati, sia pure con una dizione leggermente diversa, nell'alveo della normativa statale, si è avuta con la legge n.493/1993 la quale ha introdotto, tra l'altro, il tanto discusso "silenzio assenso" nella normativa urbanistica italiana. La fase esecutiva del provvedimento è stata avviata con appositi decreti del 1994 che danno il via ai "programmi di recupero urbano" ed ai "programmi di riqualificazione urbana".

Entrambi questi tipi di "programma" si riferiscono ad un concetto del recupero che dalla scala edilizia si estende a quella urbana e che per i quali l'integrazione degli interventi dal punto di vista delle tipologie delle opere e dei finanziamenti (pubblici e privati) è ritenuta caratteristica centrale e inequivocabile.

In particolare il "programma di recupero urbano", che riguarda il patrimonio residenziale pubblico, consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla manutenzione ed all'ammodernamento delle opere di urbanizzazione primaria, all'arredo urbano e ad interventi di recupero degli edifici <sup>39</sup>. Alla formazione di questi programmi possono partecipare anche i privati (imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro e cooperative edilizie) in relazione ad aree o immobili ricadenti in zone anche contigue ai Peep in modo da realizzare una effettiva integrazione degli interventi.

Diversamente il "programma di riqualificazione urbana" si propone di avviare il recupero edilizio e funzionale, in ambiti urbani individuati dai comuni, con opere di urbanizzazione finalizzati al miglioramento della

---

<sup>38</sup> cfr. Ricci M., «Programmi integrati: morti sul nascere?», in *Il nuovo cantiere*, n.12/1992, p.26.

<sup>39</sup> Cfr. *Urbanistica Informazioni*, n.132/1993, pp.43-44.

qualità della vita e all'innescare di altri processi di riqualificazione fisica. Anche per questi ultimi sono disponibili finanziamenti pubblici ai quali è possibile associare i fondi non utilizzati della legge 203/1991.

Sull'esito di questi interventi non è al momento possibile esprimere alcuna valutazione. Resta soltanto da evidenziare il ruolo di primo piano attribuito ai comuni nel proporre gli interventi, un ruolo sul quale questi enti si giocano la loro credibilità nella gestione urbana, nonchè il fatto ormai troppo ricorrente che i "programmi di recupero urbano" possano divenire variante allo strumento urbanistico<sup>40</sup>

#### 4.2. La legge regionale pugliese n.26/1990

Al sistema normativo regionale decisamente disorganico che si è visto nei paragrafi 3.2 e 3.3 avrebbe dovuto porre parziale rimedio la Lr n.26 del maggio 1990 che detta norme sui *programmi integrati di interventi per la riqualificazione urbana*. Con questa legge la Regione Puglia intende utilizzare una quota non inferiore al 60% di tutte le risorse attribuite al recupero da leggi statali e regionali, per l'attuazione di *programmi integrati* che comprendano gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/1978 da attuare sul patrimonio edilizio esistente, fatte eccezione per la manutenzione ordinaria, nonchè la realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie. Il programma può contenere la previsione di nuove costruzioni, se ammesse, nonchè interventi di sostegno ad attività produttive connesse con la residenza. E' possibile inoltre prevedere interventi di miglioramento architettonico dei complessi di arredo urbano, acquisto di aree ed edifici per pubblici servizi e per edilizia residenziale sovvenzionata, oneri per la rimozione di vincoli, ed infine interventi per alloggi di rotazione e quanto altro previsto dall'art. 29 della legge n.457/1978.

Il soggetto promotore dei *programmi* è il comune che individua gli ambiti territoriali degradati da riqualificare. L'attuazione, invece, può essere anche proposta, in forma convenzionata secondo uno schema tipo approvato dalla regione, dagli IACP o da privati ai quali il comune può affidare anche la redazione e la realizzazione dei programmi di iniziativa

---

<sup>40</sup> Cfr. Ricci M., «Finanziamenti e nuovi attrezzi per il recupero urbano», in *Urbanistica Informazioni*, n.139/1995.

comunale. I programmi integrati sono equiparati ai Pdr e per la loro redazione sono previsti finanziamenti regionali.

Destano perplessità alcune parti di questa legge che, nell'apparente volontà di snellire le procedure, potrebbero avere anche conseguenze non desiderate. Bisogna osservare, innanzi tutto, che ancora una volta la regione non interviene sugli aspetti sostanziali del recupero, lasciando in pieno vigore le norme largamente permissive dell'art. 31 della legge n.457/1978, alle quali fa espresso riferimento, mentre restano indeterminati i criteri per l'individuazione degli ambiti di degrado.

Sotto il profilo procedurale viene stranamente richiamato l'art. 28 della legge 457/1978 e non, come sarebbe stato logico, la più organica legge urbanistica regionale, legge che viene invece richiamata per quanto si riferisce agli effetti dei programmi che sono equiparati ai Pdr. Sospetta è la procedura dei poteri sostitutivi per ritardo nell'approvazione dei programmi proposti dai privati, straordinariamente celere ed efficace nei tempi e nei modi, e che finirà col favorire i gruppi immobiliari più potenti. La legge, inoltre, non assicura un controllo di merito adeguato alla complessità dei problemi che i programmi saranno chiamati a risolvere, anche perchè gran parte dei comuni pugliesi è priva di adeguate strutture tecniche, come meglio si vedrà in seguito, e la delega che la legge urbanistica regionale ha conferito ai comuni per l'approvazione degli strumenti esecutivi non ha dato a tutt'oggi risultati soddisfacenti.

Considerando, infine, che l'approvazione dei *programmi* comporta l'automatica inclusione degli stessi nel Ppa, che dunque viene ancor più ridotto a strumento rituale, sembra legittimo chiedersi se questa nuova legge non si inserisca, di fatto, nel solco di una tendenza, ormai da alcuni anni affermatasi anche in Puglia, dello stravolgimento degli indirizzi pianificatori mediante interventi per singoli progetti <sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> Su tale tendenza cfr. A.Barbanente, "Puglia: "Snellimenti" sulla legge urbanistica", in *Urbanistica Informazioni*, n. 109/1990.



## 5. Il ruolo dei comuni

### 5.1. Un questionario d'indagine

Come si è avuto modo di accennare più volte, alla riuscita dei programmi di recupero e di riqualificazione urbana un ruolo molto importante è svolto dai comuni attuatori.

Pertanto per una comprensione delle politiche di recupero in Puglia si è ritenuto integrare le conoscenze rilevabili presso gli uffici regionali con una indagine specifica atta ad evidenziare l'atteggiamento assunto dagli enti locali in materia.

Si è scelto quindi di effettuare un'intervista in forma scritta presso alcuni osservatori privilegiati, individuati nelle persone dei responsabili degli uffici tecnici degli enti locali che, per la particolare posizione occupata, sono in grado di interpretare in una valutazione *tecnica* le politiche adottate dagli organi elettivi dall'ente di appartenenza.

Per lo svolgimento dell'intervista è stata quindi predisposta una scheda di indagine (cfr. allegati) tramite la quale è stato possibile riassumere il comportamento adottato da ciascun ente in materia. Le notizie richieste sono state necessariamente in forma stringata sia al fine di non appesantire la scheda con notizie ridondanti, che mal si prestano ad una elaborazione di sintesi, sia per non scoraggiare la collaborazione degli interessati i quali, notoriamente, sono particolarmente oberati in un lavoro di notevole responsabilità e delicatezza. Ciò non ha escluso, tuttavia, la possibilità di entrare con maggior dettaglio nelle risposte da fornire, cosa che in alcuni punti è stata sollecitata.

La scheda quindi è stata suddivisa in cinque parti precedute da un *cappello* dove sono riportati la denominazione dell'ente, la provincia di appartenenza ed il nominativo del responsabile dell'Ufficio tecnico, al solo fine di focalizzare meglio il referente per eventuali approfondimenti o chiarimenti che successivamente dovessero richiedersi.

La prima parte contiene notizie di carattere generale: popolazione

residente al censimento 1991, superficie del centro abitato e del centro storico. Quanto sopra per tentare una prima classificazione tipologica degli enti locali in funzione di questi parametri.

La seconda parte attiene alla formazione degli strumenti urbanistici generali. Le notizie richieste afferiscono solamente alla indicazione, attraverso le date di adozione o approvazione, ovvero alla semplice indicazione della elaborazione in corso, del Piano regolatore generale, delle eventuali varianti essenziali (una soltanto significativa) e di quella resasi necessaria per l'adeguamento del Prg alla Lr n.56/1980 (in caso di Prg preesistente). Per quanto riguarda il Programma di fabbricazione, del quale sono dotati la maggior parte dei comuni pugliesi, è richiesta soltanto la data di approvazione e le notizie su eventuali varianti essenziali, dal momento che questo strumento urbanistico, anche se sarebbe dovuto essere sostituito dal Prg entro due anni dalla legge n.56/1980, come si è visto, risulta essere ancora vigente in gran parte dei comuni pugliesi.

Analogamente si ripete nella terza parte per quanto riguarda gli strumenti urbanistici esecutivi attinenti il recupero (il centro storico, Piano particolareggiato e/o Piano di recupero per le zone di completamento, Piano di recupero nei comparti di edilizia abusiva).

Le notizie sin qui richieste, oltre che alla restituzione puntuale dell'evolversi dei processi di pianificazione nel tempo, sono finalizzate anche alla individuazione del grado di *vitalità* dell'ente in tema di pianificazione urbana.

Con la quarta parte si entra nello specifico dell'indagine con richiesta di notizie sommarie sugli interventi di recupero promossi, progettati o eseguiti nel decennio 1980-1990 e sull'eventuale ruolo di *incoraggiamento* assunto dal comune. Viene rivolto un esplicito invito ad integrare con eventuali maggiori dettagli le notizie sintetiche della scheda. Si è limitato il periodo di osservazione al decennio 1980-1990 sia perchè il periodo precedente è divenuto ormai non più significativo e sia per non gravare i funzionari intervistati con ricerche eccessivamente a ritroso nel tempo.

Nella quinta parte si passa ad analizzare la Lr n.26/1990 con alcuni

giudizi specifici e con notizie attuative. Viene richiesto un giudizio globale sulla legge e l'individuazione di particolari aspetti innovativi, tra una rosa aperta esemplificativa, ritenuti strategici per l'avvio di incisive operazioni di riqualificazione urbana. Per eventuali commenti si richiede una nota integrativa. Viene inoltre richiesta notizia su eventuali proposte di Pir, da dettagliare separatamente in caso di risposta affermativa, e sul comportamento avuto dal comune sull'argomento, tra una rosa esemplificativa aperta all'uopo proposta, integrata da eventuali ulteriori dettagli da esplicitare con nota integrativa.

Conclude il questionario la richiesta di un parere sugli aspetti rilevanti che una normativa regionale debba avere per favorire gli interventi di riqualificazione urbana, dei quali si propone, come in precedenza, una rosa esemplificativa aperta.

Il questionario così articolato tende a ricostruire negli aspetti sostanziali la questione della riqualificazione urbana in Puglia. Esso è evidentemente carente sotto il profilo dell'indagine statistica dettagliata, ma ciò non rientrava tra le finalità della ricerca. Volutamente, nei punti dove si richiede un giudizio sulla Lr n.26/1990 e su una ipotetica normativa regionale, si è omesso di richiedere di esplicitare anche eventuali aspetti negativi della normativa regionale (ciò che non va o che non dovrebbe esservi). Tale scelta è stata fatta sia per non appesantire la scheda e sia perchè tali giudizi possono ricavarsi per esclusione tra i giudizi non ritenuti meritevoli di segnalazione positiva e negli eventuali *commenti* che è possibile allegare.

## *5.2 Svolgimento dell'indagine.*

I questionari così strutturati sono stati spediti tra la fine del 1993 e l'inizio del 1994. Purtroppo si è dovuto prendere atto di quanto sia diffusa tra gli enti locali la consuetudine di non rispondere alle lettere.

Infatti, nonostante la semplicità del questionario, la collaborazione prestata dai responsabili degli uffici tecnici comunali della regione è stata scarsa. Sebbene si fosse messo in conto la possibilità di una quota di risposte inevase, l'elevato numero delle stesse ha reso indispensabile un

primo sollecito, effettuato nel marzo del 1994, ed addirittura un secondo nell'estate dello stesso anno. Sul finire del 1994 i questionari pervenuti erano complessivamente 98 su 257 comuni della regione.

Vista la scarsa partecipazione si è ritenuto di non inviare ulteriori solleciti e considerare conclusa la fase.

Tuttavia, successivamente, alla spicciolata, sono pervenuti altri questionari che hanno portato il totale delle risposte a 113, leggermente inferiore alla metà dei comuni interessati. Questi questionari, per quanto si vedrà in seguito, possono essere considerati un campione sufficientemente rappresentativo della situazione pugliese.

Alcuni questionari risultano incompleti e privi di risposta anche in campi oggettivi (numero abitanti, superficie centro urbano, ecc.)

### *5.3. Organizzazione e struttura del data-base*

Come si può rilevare, nonostante la volontà di semplificare il questionario d'indagine, tuttavia esso si presenta abbastanza articolato e complesso al punto che, rapportato all'elevato numero di comuni pugliesi, la lettura ed interpretazione dei risultati non appare agevole senza un adeguato supporto informatizzato. Si è quindi reso necessario progettare un apposito *data-base* nel quale far confluire i dati contenuti nei questionari che i vari dirigenti comunali hanno iniziato a restituire debitamente compilati.

Per motivi di semplicità e celerità si è deciso di far ricorso a *shell* già disponibili in commercio optando per il data base di *Works* (3.00) della Microsoft nella versione più aggiornata.

Ogni record del data-base, al quale si è fatto corrispondere un comune, è stato suddiviso in campi corrispondenti ciascuno ad una risposta elementare contenuta nel questionario. Complessivamente quindi il data-base è composto da 258 record e da 65 campi.

Per quanto riguarda l'input dati, sono state seguite regole

diversificate a seconda del tipo di domanda. Per le intestazioni e le notizie generali (gruppo 1) i campi vanno tutti compilati. Per le notizie relative agli strumenti urbanistici (gruppi 2 e 3) è stato compilato un solo campo dei tre disponibili per ogni quesito, ciò perchè la risposta nel campo più recente nell'ordine procedurale esclude l'interesse per i campi precedenti, anche se compilati. Per le notizie relative agli interventi di recupero (gruppo 4) ed alla legge regionale n.26/1990 (gruppo 6), va contrassegnato con *si* o *no* il primo campo, dove è previsto questo tipo di risposta, e, in caso di risposta contenente delle specificazioni, con *x* i campi successivi contrassegnati sul questionario.

Il simbolo *rm* (risposta mancante) contraddistingue il primo campo relativo a eventuali domande dove non è stata fornita risposta.



## 6. Analisi dei questionari pervenuti

### 6.1 - Tipologia degli enti e delle loro strutture tecniche;

Il parametro principale per la classificazione degli enti è rappresentato dalla popolazione. Sebbene esso sia largamente insufficiente è quello usato nella corrente amministrazione dello stato. Perciò in questo lavoro si è fatto riferimento, per omogeneità, a questo parametro.

Ai fini dell'assegnazione del tipo di segreteria i comuni sono stati suddivisi nelle seguenti classi <sup>42</sup>:

<b>Suddivisione dei comuni per tipologie</b>	
Classe	comuni con popolazione
I <sup>^</sup> A	superiore ai 250.000 abitanti
I <sup>^</sup> B	compresa tra i 65.001 ed i 250.000 ab.
II <sup>^</sup>	compresa tra i 10.001 ed i 65.000 ab.
III <sup>^</sup>	compresa tra i 3.001 ed i 10.000 ab.
IV <sup>^</sup>	fino ai 3.000 abitanti

Il contratto collettivo di lavoro degli enti locali, approvato con Dpr n.347/1985, ha agganciato la struttura burocratica degli enti alla classificazione sopra riportata, stabilendo una tipologia di ente per ciascuna delle quali è stata stabilita la qualifica funzionale apicale assegnabile:

<sup>42</sup> Art.17 del Dpr n.749/1972 modificato dalla legge n.312/1980.

<b>Rapporto tra classi di comune e qualifica apicale</b>			
Tipologia di ente	classe corrispondente	qualifica apicale	numero enti (in Puglia)
Tipo 1	I <sup>^</sup> A	dirigenza I	1
Tipo 2	I <sup>^</sup> B	dirigenza II	7
Tipo 3	II <sup>^</sup>	8 <sup>^</sup> livello	97
Tipo 4	III <sup>^</sup>	7 <sup>^</sup> livello	102
Tipo 5	IV <sup>^</sup>	6 <sup>^</sup> livello	49

Questa suddivisione è stata poi confermata dai successivi contratti, con l'unica variante relativa alla dirigenza la quale, ai sensi del D.Leg. n.29/1993, è stata unificata in una unica qualifica.

Pertanto, dall'esame dei questionari pervenuti, la distribuzione di essi in relazione alla tipologia dell'ente risulta dal seguente prospetto:

<b>Distribuzione delle risposte per tipo di ente</b>		
Tipologia di ente	risposte pervenute	numero di enti nella regione
1-2	3	8
3	37	97
4	52	102
5	21	49

Come si può rilevare, il fenomeno della mancata risposta al questionario interessa trasversalmente, in modo pressochè uniforme, tutte le tipologie di ente.

Diversa appare la distribuzione se rapportata alle provincie di appartenenza, come risulta dal seguente prospetto.

<b>Distribuzione delle risposte per tipo di ente e per provincia</b>					
Tipologia di ente	risposte pervenute suddivise per provincia				
	BA	BR	LE	TA	FG
1-2	3	-	-	-	-
3	15	6	7	2	7
4	3	2	33	5	9
5	1	-	9	1	10
<b>Totali</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>49</b>	<b>8</b>	<b>26</b>

Connesso alla tipologia di ente è un altro aspetto di rilevante importanza, ai fini conoscitivi, relativo al responsabile della struttura tecnica comunale. Ai sensi del citato Dpr la qualifica apicale attribuibile agli enti in relazione alla tipologia di cui alla tabella successiva.

<b>Distribuzione per tipologia di ente della qualifica del responsabile U.T.</b>		
Tipologia di ente	qualifica apicale	titolo di studio richiesto
1-2	dirigenza	diploma di laurea
3	8 <sup>^</sup>	diploma di laurea
4	7 <sup>^</sup>	diploma di laurea (accesso dall'esterno)
5	6 <sup>^</sup>	diploma di scuola media superiore

La suddetta distribuzione è da mettere in relazione con le vigenti

norme sulle competenze professionali dei geometri, ai quali è consentito svolgere funzioni tecniche ordinarie nei comuni aventi popolazione non superiore ai 10.000 abitanti <sup>43</sup>.

In coerenza con quanto sopra la normativa sul personale degli enti locali consente l'attribuzione della 7<sup>a</sup> qualifica funzionale, per concorso interno, anche a diplomati in possesso di una prescritta anzianità di lavoro.

Dall'esame dei questionari è emersa la seguente distribuzione dei responsabili degli uffici tecnici comunali:

<b>Distribuzione per ente del responsabile U.T.</b>				
Tipologia di ente	ingegneri	architetti	geometri	altro
1-2	2	1	-	-
3	24	3	8	2
4	5	2	42	3
5	-	2	55	4
<b>Totali</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>65</b>	<b>9</b>

Un primo dato che emerge dalla tabella riguarda il fatto che i tecnici diplomati rappresentano la prevalenza dei responsabili delle strutture tecniche comunali. Essi sono presenti anche laddove per la posizione apicale è richiesto obbligatoriamente il possesso del diploma di laurea.

Per contro, sette enti non obbligati a dotarsi di un tecnico laureato hanno preferito comunque operare una scelta positiva in tal senso.

Per quanto riguarda la colonna *altro* bisogna rilevare che per ben

<sup>43</sup> Cfr. art. 16 lett.q) del R.D. 11/2/1929, n.274.

sette enti il campo relativo è rimasto in bianco, un ente ha comunicato di esserne sprovvisto mentre un ente ha segnalato un semplice "dott." senza ulteriori specificazioni.

Questo stato di cose denota una generale tendenza degli enti locali a sottovalutare, non sappiamo se con l'aggiunta di un pizzico di malizia<sup>44</sup>, la necessità di dotare l'ente di una struttura efficace in relazione alle molteplici competenze attribuite dalla legge, poste in relazione anche al recente trasferimento di compiti gestionali operati dal D.Leg.n.29/1993<sup>45</sup>.

Un altro aspetto che dovrebbe far riflettere è l'assoluta sproporzione tra tecnici forniti di laurea in ingegneria e tecnici con laurea in architettura: i primi rappresentano la maggioranza schiacciante rispetto ai secondi. Frequentemente troviamo a capo di uffici tecnici comunali ingegneri delle più svariate specializzazioni, cominciando dai civili (trasportisti ed idraulici) per finire ai chimici, meccanici, nucleari, ecc.<sup>46</sup>.

Se da un punto di vista strettamente giuridico-legale la questione non rappresenta un problema, in quanto le vigenti leggi consentono agli ingegneri -indipendentemente dal tipo di specializzazione posseduta- l'esercizio della propria attività in tutti i rami dello scibile ingegneristico, problemi si pongono invece sul piano sostanziale: infatti questa professione è talmente eclettica da non essere realistica. E' noto, tra l'altro, quanto la genericità del titolo di ingegnere abbia nuociuto al suo riconoscimento a livello europeo, al punto che in Italia si è stati costretti a modificare l'ordinamento universitario con la separazione, guarda caso, del corso di laurea in ingegneria edile dai corsi di ingegneria civile trasporti ed idraulici. E' noto altresì che a tutt'oggi il nuovo corso di laurea in ingegneria edilie

---

<sup>44</sup> Cfr. sulla questione F.Orlando, "Gara d'appalto: vince la "busta"", in *il Giornale*, 4 novembre 1982;

<sup>45</sup> Su questo argomento vedasi, anche se ormai "datati", i materiali del convegno I.N.U. *Il governo delle strutture urbane e territoriali. Enti locali, strutture tecniche e professionalità*, Roma, 24-25/10/1985. Sulla situazione pugliese in particolare vedasi V.Zito, "Le strutture tecniche degli enti locali di piccola dimensione", Atti del 22° Convegno Internazionale ANIAI *Un futuro per la città*, Bari, 3-5 marzo 1988.

<sup>46</sup> Emblematica è la situazione di un ente di Tipo 2 il quale sino a due anni addietro ha retto la propria struttura tecnica con un ingegnere (idraulico) e tre geometri. Il recente rinfoltimento dell'organico ha portato all'assunzione di altri cinque ingegneri, uno solo dei quali edile. Nell'attribuzione delle responsabilità l'unico ingegnere edile è stato assegnato alla ripartizione "Gestioni" mentre la ripartizione "Edilizia privata ed urbanistica" è attualmente retta da un ingegnere meccanico.

attende il riconoscimento formale da parte della C.E.

Inutile dire che da questa genericità delle competenze ne risente la professionalità e la collettività, al punto che per specifiche competenze cominciano a sorgere prese di posizione più garantiste <sup>47</sup>.

La diffusa sottoqualificazione del responsabile dell'ufficio tecnico comunale, poi, è sintomatica di un sottodimensionamento, a volte anche macroscopico, della struttura tecnica nel suo complesso, al punto da renderla inadeguata ai compiti molto delicati che deve fronteggiare. Questa difficoltà è ovviamente più sentita negli enti di piccola dimensione <sup>48</sup>.

Un'ultima nota per quanto riguarda la tipologia degli enti è costituita dalla superficie dell'abitato e del centro storico. Si è rilevato, purtroppo, che circa un quarto delle schede pervenute reca un campo bianco o una risposta incomprensibile o palesemente errata.

<b>Prospetto delle mancate ed errate risposte sulle superfici del centro storico e dell'abitato</b>		
Superfici (in Km <sup>2</sup> ) del	centro abitato	centro storico
risposte mancanti	9	13
risposte incomprensibili o palesemente errate	17	11
<b>Totali</b>	<b>26</b>	<b>24</b>

Le classi di superfici risultano notevolmente diversificate anche tra comuni con popolazione omogenea. Quanto sopra fa nascere il sospetto che i

<sup>47</sup> Cfr. il saggio di A. D'Amore, "La normativa tecnica per le costruzioni antisismiche: luci ed ombre", Atti del 3° Convegno Nazionale *L'ingegneria sismica in Italia*, Roma, 30/9-2/10/1987, Vol.2. La questione sollevata dal relatore sulla competenza tecnica in materia di ingegneria sismica può essere traslata anche agli altri settori disciplinari aventi specifiche peculiarità. Sulla stessa *lunghezza d'onda* basta citare la legge n.66/1982 sulla prevenzione incendi ed il più recente nuovo Codice della strada per la parte che attiene la redazione dei Piani urbani per il traffico.

<sup>48</sup> Cfr. la bibliografia sulle tecno-strutture.

criteri adottati per individuare la superficie richiesta non siano omogenei. Pertanto in seguito di dovrà semplicemente fare a meno di questo dato.

## 6.2 Strumentazione urbanistica;

### - Strumenti urbanistici generali

La legge urbanistica regionale n.56/1980 faceva obbligo, per i comuni sprovvisti, di dotarsi di un piano regolatore generale entro due anni dalla stessa, mentre per i comuni già dotati di un Prg era stabilito lo stesso termine per adeguarlo alla suddetta legge. Già precedenti indagini<sup>49</sup> hanno evidenziato, sotto il profilo quantitativo, quanto i comuni fossero restii ad ottemperare a questa disposizione normativa.

Dal campione di comuni esaminati è emerso che 33 comuni sono già dotati di Prg mentre altri 20 lo hanno adottato. La procedura di redazione del Prg è in corso in altri 40 comuni mentre addirittura ben 16 comuni non vi hanno ancora dato inizio. Bisogna segnalare che 3 comuni non hanno risposto alla domanda mentre un comune si trova nella particolare situazione di avere il Prg annullato, con conseguente riassunzione in vita del vecchio Pdf. La situazione complessiva è la seguente:

<b>Stato della Variante al Prg di adeguamento alla Lr n.56/1980</b>		
in corso di elaborazione:	SI	6
	NO	4
adottata		2
approvata		4
<b>Totale risposte</b>		<b>16</b>

<sup>49</sup> Malatesta A., "Lo stato della pianificazione in Puglia", in *Continuità-Rassegna Tecnica Pugliese*, n.2-3/1985, p.17.

Dei 33 comuni che sono dotati di Prg approvato, 16 di essi risalgono ad un periodo precedente alla Lr n.56/1980, per i quali si pone il problema dell'adeguamento alla suddetta legge.

Per quanto riguarda ulteriori varianti essenziali, diverse da quella di adeguamento previsto dalla legislazione regionale, la situazione è la seguente:

<b>Stato di eventuali Varianti essenziali al Prg</b>		
in corso di elaborazione:	SI	3
	NO	13
adottata		1
approvata		7
non hanno risposto		9
<b>Totale risposte</b>		<b>33</b>

<b>Varianti essenziali al Pdf</b>		
in corso di elaborazione:	SI	2
	NO	28
adottata		1
approvata		34
<b>Totale risposte</b>		<b>65</b>

Complessivamente, a ben 14 anni <sup>(50)</sup> dalla emanazione della Lr n.56/1980, del campione esaminato ben 76 comuni affidano la gestione urbanistica del territorio all'ormai obsoleto Programma di Fabbricazione il quale ha avuto anch'esso una vita piuttosto travagliata, come risulta dalla tabella relativa alle varianti al Pdf:

- Strumenti urbanistici esecutivi

Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici esecutivi, la situazione nei diversi comuni risulta dalla tabella che segue. Da una sommaria analisi della tabella salta subito in evidenza l'elevato numero dei comuni che non hanno neppure avviato la redazione di strumenti urbanistici esecutivi. Il massimo è raggiunto dai Pdr afferenti i nuclei di edilizia abusiva, dove troviamo pure il valore più basso del numero dei piani giunti ad approvazione definitiva. Sorprende anche l'elevato numero, oscillante intorno al 10% delle schede, di comuni che non hanno risposto al quesito.

<b>Strumenti urbanistici esecutivi</b>					
	Centro storico	zone di edilizia completamento		abusiva	
	Pp	Pdr	Pp	Prd	Pdr
Pp in corso	8	10	10	3	6
non in corso	71	60	56	90	91
adottati	8	15	2	-	5
approvati	13	17	36	6	1
non hanno risposto	13	11	9	14	10

Dall'insieme delle risposte pervenute emerge un atteggiamento di

<sup>50</sup> Si ricorda che l'indagine è riferita al dicembre 1993.

disinteresse da parte dei comuni alle questioni afferenti la pianificazione urbana. Di questo atteggiamento, già noto sotto il profilo qualitativo, la presente indagine fornisce un supporto quantitativo.

### *6.3 Politiche pregresse di recupero;*

Per quanto riguarda l'attività in materia di recupero svolta negli anni '80, è emerso che la maggior parte dei comuni intervistati (66/113) non è stato interessato ad interventi di recupero. Un comune non ha risposto.

Dei 46 comuni che ha risposto affermativamente emerge che gli interventi effettuati sono stati prevalentemente di tipo edilizio e con finanziamento pubblico (29 su edifici pubblici e 17 su edifici privati). In secondo piano, con 12 casi menzionati, gli interventi su edifici con finanziamento privato mentre una esigua minoranza di 5 enti ha eseguito interventi di valenza urbanistica.

Incrociando le risposte pervenute con lo stato della pianificazione generale, risulta che dei 44 comuni che hanno affermato di essere stati comunque interessati da esperienze di recupero, ben 40 di essi appartengono alla fascia degli enti che mostrano una certa dinamicità in tema di pianificazione urbana. Gli enti che hanno affermato di non aver avuto esperienze in tal senso sono invece distribuiti tra tutte le fasce previste al quesito 2.1.

A commento di questi dati bisogna dire che essi devono ritenersi sottostimati, soprattutto per quanto riguarda gli interventi su edifici con finanziamento privato. Tuttavia resta significativo l'elevato numero di comuni nei quali non sembra che si siano effettuati interventi di recupero rilevanti ai fini della menzione.

Questa elevata sproporzione si rileva, accentuata, anche per quanto riguarda il ruolo svolto dall'ente "comune" nello stimolare ed incoraggiare gli interventi di recupero.

Risulta dai questionari che 76 comuni non hanno preso alcuna iniziativa in tal senso, mentre 10 comuni non hanno risposto.

Dei 27 comuni che ha asserito di aver adottato iniziative, esse per la maggior parte risultano generiche o banali, quali l'affissione di manifesti o il rilascio delle concessioni. Altre si riferiscono a quella che è l'attività precipua della pubblica amministrazione locale, quale la predisposizione di piani particolareggiati o la richiesta di finanziamenti.

Infine soltanto un comune è uscito dallo scontato "ponendo a disposizione gli strumenti tecnici per ridurre l'iter burocratico per le autorizzazioni".

#### *6.4 Attività e prospettive suggerite.*

Passando alla parte che interessa direttamente la legge regionale n.26/1990 istitutiva dei programmi integrati di recupero emerge chiaramente come le questioni relative alle problematiche della riqualificazione dell'esistente non sono proprio in cima ai pensieri dei responsabili tecnici degli enti locali.

Al quesito "Come valuta globalmente la legge?" ben 19 tecnici non hanno risposto. Altri 31 tecnici hanno dato una risposta generica di circostanza (positiva, buona, ecc.). Le risposte più articolate oscillano tra un sostanziale rifiuto di fornire valutazioni in assenza di effettiva applicazione (2 risposte) a valutazioni positive ma preoccupate del problema dei finanziamenti e delle difficoltà attuative nel "coordinamento" delle iniziative. Una risposta si preoccupa delle procedure decisionali al fine di salvaguardare gli interessi degli enti locali. Infine due intervistati lamentano la scarsa diffusione nella conoscenza della legge. Non è mancata una risposta che fa riferimento ad una attuazione inesistente.

Entrando più nello specifico, al quesito successivo 5.2 relativo al giudizio sugli aspetti innovativi ritenuti strategici per l'avvio di incisive operazioni di riqualificazione urbana, il numero delle risposte mancate sale a 24. Tra le risposte pervenute 59 intervistati ritengono strategico il coordinamento degli interventi pubblici e privati, per 40 intervistati la riserva del 60% delle risorse pubbliche al finanziamento dei Pir, per 31 intervistati sono strategiche le speciali procedure per la formazione mentre 5 degli intervistati hanno fornito risposte non pertinenti o assorbibili nei casi precedenti.

Al quesito 5.3, col quale si chiedeva di sapere se ci fossero dei commenti, 19 degli intervistati non ha risposto, altri 90 hanno risposto negativamente mentre soltanto 4 hanno risposto positivamente ma con contenuti ripetitivi di quanto già riveniente dal questionario.

Al successivo quesito 5.4 si chiedeva se, successivamente alla Lr n.26/1990, l'ente locale avesse ricevuto proposte di Pir. Le risposte negative sono state 102 mentre 10 intervistati non hanno risposto. E' pervenuta soltanto una risposta positiva che però non è stata ulteriormente dettagliata.

Al quesito 5.5, dove si chiedeva di sapere se l'ente locale avesse stimolato o promosso la redazione di Pir, 49 degli intervistati ha risposto negativamente. Di questi 2 hanno affermato di non ritenerli utili mentre 41 perchè l'ente non ne avvertiva il bisogno. Per 21 enti le motivazioni sono state le più disparate e, a volte, contrastanti: dalla mancanza o incertezza di finanziamenti alla mancanza di strumenti urbanistici (sic!). Alcune risposte sono la duplicazione di quelle già codificate mentre un intervistato ha ammesso candidamente che la motivazione sta nella insufficiente conoscenza della legge.

Soltanto 4 intervistati ha risorto positivamente, comunicando che l'ente ha adottato atti deliberativi che poi non hanno avuto alcun seguito.

Infine per l'ultimo quesito (5.6) si richiedeva una opinione degli intervistati sui contenuti di una ipotetica normativa regionale tesa a favorire gli interventi di riqualificazione urbana. Occorre segnalare, purtroppo, che ancora una volta il numero delle mancate risposte è stato consistente (14) in rapporto al numero dei questionari pervenuti.

Le risposte pervenute si sono così articolate:

- sovvenzionare in vario modo le iniziative private:
  - per il recupero di singoli alloggi comunque ubicati 52
  - per il recupero primario in edifici condominiali 14
  - per recuperi coordinati e finalizzati a specifici obiettivi 35
- consentire di superare i vincoli di piano (c.d. *variante automatica*) 42
- finanziare la realizzazione di opere infrastrutturali primarie e secondarie 47

- stimolare il coordinamento tra iniziative pubblica e private 45
- prevedere un'assistenza agli enti locali nelle politiche di recupero 39
- altro 3

Coloro che hanno risposto “altro” hanno sostanzialmente auspicato uno snellimento delle procedure.



## **7. Per una nuova politica della riqualificazione urbana**

Dall'analisi sommaria svolta nei paragrafi che precedono sorgono evidenti alcune considerazioni che possono costituire una base di riflessione per una nuova politica per la riqualificazione urbana in Puglia.

La prima di queste riguarda l'atteggiamento generale assunto dall'ente regione in merito alla problematica di cui si tratta. Pur prendendo atto che l'attività legislativa è stata consistente ed abbastanza considerevoli sono state pure le risorse messe in gioco, il limite dell'impegno regionale stà proprio in questo. Null'altro è stato fatto, a livello di indagini conoscitive, per sensibilizzare le amministrazioni locali ed i privati (imprese, cooperative, ecc.) affinché le opportunità di volta in volta offerte dai diversi provvedimenti di finanziamento siano state colte ed utilizzate sino in fondo.

Si tratta purtroppo di un atteggiamento è molto diffuso negli uomini di governo a tutti i livelli. Un'espressione che frequentemente ricorre nelle interviste fatte a politici ricalca il seguente schema "Noi abbiamo fatto la legge". In questo modo si lascia intendere di aver esaurito il proprio compito. L'aver adottato i provvedimenti amministrativi di propria competenza comporta l'autoassolvimento dai propri doveri. Nessuno poi si preoccupa punto dell'attuazione (difficoltà, incentivi, diffusione della conoscenza, ecc.), onere che sembra sia demandato esclusivamente ad altri.

Anche i comuni non risultano immuni da questo "difetto", la maggior parte dei quali si è pressochè totalmente disinteressata del problema dell'attuazione delle politiche di recupero e riqualificazione urbana. Dei 27 enti che hanno affermato di aver adottato iniziative nell'incoraggiare interventi di recupero, queste non escono fuori dallo scontato e dal banale. Si ha l'impressione che le risposte fornite assolvono ad un obbligo (scrivere qualcosa sul questionario) piuttosto che riflettere una reale situazione. Analogamente, anche per quanto riguarda i Pir gli enti non si sono attivati. Addirittura 41 enti hanno segnalato che non se ne avvertiva il bisogno. Pur tuttavia ben 39 degli enti intervistati ha ritenuto qualificante per una politica di recupero l'assistenza da parte della regione agli enti locali.

L'analisi del contesto nazionale ha invece posto in evidenza che è possibile e doveroso adottare tutta una serie di provvedimenti al contorno atti a rendere effettivamente praticabile la politica che l'ente intende perseguire. E' appena il caso di segnalare le agenzie attivate agli inizi degli anni '80 in Liguria le quali, sia pure con i limiti operativi e le difficoltà incontrate, hanno contribuito a portare questa regione ad un ruolo di primo piano in ambito nazionale nel settore del recupero. Degna di menzione è anche la ricerca all'uopo commissionata dalla regione Lombardia.

Un altro sintomo delle disfunzioni tutt'oggi largamente presenti in ambito regionale riguarda gli strumenti di pianificazione, sia generali che particolareggiati, il cui stato di elaborazione, come emerge dall'analisi dei questionari, risulta ancora fortemente arretrato.

Proprio questa situazione di arretratezza e di incapacità favorisce atteggiamenti persistenti di deroga agli ordinari processi di trasformazione, cosa che dovrebbe assumere il carattere della straordinarietà ma che invece, come si è visto nella prima parte, seguendo una tendenza nazionale, tende a diventare ordinario.

Una seconda questione riguarda alcuni contenuti delle leggi emanate, con particolare riferimento alla Lr n.26/1990.

La legge, ricalcando una tendenza già sviluppata in altri contesti, propone un nuovo strumento operativo per il recupero: il Pir (programma integrato di recupero) con la finalità non dichiarata di superare vincoli di piano attraverso l'istituto della variante automatica. Se è condivisibile la necessità che ad interventi di questo tipo concorrano una molteplicità di attori e di risorse, altrettanto non può dirsi sulla necessità di un nuovo strumento operativo. Per questi ultimi, infatti, già da tempo in altra occasione si era fatto rilevare che *«in realtà gli strumenti ci sono, sono utilizzabili per i diversi tipi di intervento, è sufficiente correlare obiettivi e strumenti tra loro»*<sup>51</sup>

In questo contesto ancora arretrato si è posta la legge regionale

---

<sup>51</sup> B. Gabrielli, «Per concludere sugli strumenti operativi: ma è proprio vero che il problema è "un altro" ?», in Av.Vv., *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Milano 1981.

n.26/1990 in forma, paradossalmente, fortemente contraddittoria. Infatti, se l'aspetto della deroga agli ordinari processi di pianificazione a volte viene giustificata per sopperire ai ritardi ed alle lungaggini burocratiche, dall'indagine risulta evidente che gli enti non sono in grado di gestire e promuovere neppure queste procedure straordinarie. Infatti, come si è visto, gli enti sono stati pressochè latitanti anche nel cogliere l'occasione offerta dai Pir e scavalcare le defatiganti procedure previste per la pianificazione ordinaria.

Il ricorso alla variante di piano automatica che, almeno in teoria, dovrebbe contribuire allo snellimento delle procedure, accusate di essere lunghe e defatiganti, denuncia una incapacità generalizzata a gestire in tempo accettabile la complessità urbana. Purtroppo anche i comuni sono sulla stessa "lunghezza d'onda" della regione. Dal questionario ben 42 ritengono questa possibilità un aspetto qualificante. Pur prendendo atto di questa situazione, sembra davvero incredibile che non siano stati adottati provvedimenti atti a garantire che le "varianti" non si traducano in uno stravolgimento dei processi di pianificazione. Senza eccedere di fantasia, oltre alla ormai rituale quanto inutile pubblicazione del piano, lo stesso apparato normativo degli enti locali fornisce alcuni strumenti che possono benissimo essere utilizzati per questa occasione, quale, ad esempio, l'accordo di programma<sup>52</sup>.

Ma è proprio dai comuni che vengono i segnali più preoccupanti che interessano non solo la questione "riqualificazione urbana" ma anche, e soprattutto, l'intero processo del governo urbano.

Si è già visto quanto i comuni siano riottosi nel dotarsi di adeguati strumenti urbanistici, sia generali che particolareggiati, ovvero ad aggiornare quelli esistenti. Questa riottosità si manifesta con maggiore evidenza nella scarsa attenzione mostrata nel dotarsi di efficienti strutture tecniche. Le carenze emerse dall'indagine svolta denotano che le Amministrazioni locali dedicano poco interesse per le queste strutture vitali per l'ente, le quali impropriamente vengono paragonate ad un altro qualsiasi ufficio amministrativo che svolge attività di *routine*.

---

<sup>52</sup> Cfr. Barduzzi D., «Il recupero urbanistico e l'accordo di programma», in *Urbanistica Informazioni*, n.140 marzo-aprile 1995.

Lo testimonia indirettamente la persistente elevata presenza di figure apicali munite del diploma di scuola media superiore. Rapportando questi dati a quelli rivenienti da precedenti ricerche, risulta evidente come queste strutture possano a mala pena assolvere, e neppure in maniera ottimale, alla gestione del quotidiano, essendo nella più totale incapacità di affrontare questioni più complesse, qual può essere un programma integrato di recupero che veda la collaborazione tra ente pubblico e privati. Questa incapacità è attestata, tra l'altro, dalla convinzione che la regione debba fornire assistenza agli enti per la gestione delle politiche di recupero (39 su 113 questionari). Tuttavia questo stato di cose si riflette involontariamente in maniera positiva per quanto riguarda i potenziali pericoli posti dalla normativa vigente. Si è visto che i Pir regionali possono essere proposti da privati anche in assenza di finanziamento pubblico ed in variante allo strumento urbanistico. Ebbene, poichè non risulta che tale opportunità sia stata sfruttata, bisognerebbe concludere che una parte del merito vada attribuito senz'altro alla ignoranza diffusa sull'esistenza di questa opportunità ed alla incapacità delle strutture tecniche degli enti locali di avviare una benchè minima iniziativa in tale direzione.

Un altro aspetto che risulta evidente è il fatto che nella maggior parte degli enti la politica edilizia è ancora pensata in termini di espansione. La riqualificazione dell'abitato esistente, che pure anche nel migliore dei casi debba in misura minima proporsi, non sfiora la mente dei responsabili della gestione urbana. Lo attesta, tra l'altro, il ridotto numero di piani di recupero redatti o adottati, sia che ci si riferisca ai tessuti edilizi antichi e sia che ci si riferisca ai nuclei abusivi, mentre alto può considerarsi il numero delle mancate risposte.

Pertanto una "nuova" politica per la riqualificazione urbana non potrà che passare attraverso una modifica dell'atteggiamento che su questo problema viene globalmente assunto: da processo straordinario, e quindi con mezzi e strumenti straordinari, a processo ordinario. Occorre quindi far rientrare la riqualificazione urbana nel suo alveo naturale, il Piano regolatore generale, che purtroppo i comuni si ostinano a non voler adottare o aggiornare. In questa direzione dovranno essere spese le energie future.

## **Riferimenti bibliografici**



*Bibliografie*

Ancsa, «Documentazione bibliografica sui problemi dei centri storici e del rinnovamento urbano (schede)».

Barbanente A., Stanghellini S. e Zito V., *Esperienze di recupero urbano ed edilizio*, CNR-IRIS, Bari, 1988.

Zanon B., *L'evoluzione della questione del recupero nell'ultimo decennio*, Dipartimento di Ingegneria civile ed ambientale dell'Università di Trento, Quaderno URB 1/1990

*Riferimenti generali*

Aa. Vv. *Urbanistica: quale riuso?*, Genova, 1979.

Aa.Vv., *Centri storici. Innovazioni del recupero*, Roma, 1988.

Aa.Vv., *Convenzioni e centri storici (il quadro giuridico e le possibilità attuative)*, Milano, 1978.

Aa.Vv., *Dallo spreco edilizio alla politica di recupero dell'esistente*, Giuda 1978.

Aa.Vv., *Normativa tecnica nel recupero. Strumenti e contributi*, Alinea ed., Firenze 1983.

Aa Vv, *Recupero edilizio ed urbano: Città e territorio*, Atti del convegno di studi (a cura di V.Zito), Bari 22/23 marzo 1985, CNR-IRIS, Bari 1985.

Aa.Vv., *Problemi del riuso della città*, Celid 1978.

Aa.Vv., *Il piano decennale per la casa (adempimenti per l'attuazione legge 5/8/1978, n 457)*, Bema 1979.

Aa.Vv., *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Milano 1981.

Aa. Vv., *Nuove città e vecchi luoghi di lavoro*, E.A. Fiere di Bologna, 1989.

Aa.Vv., *Ecologia delle aree urbane. La riqualificazione delle zone in disuso*, Guerini Studio, Milano, 1990.

Ancsa (a cura), *Una nuova politica per i centri storici - Atti del 6 convegno Ancsa* (Bergamo, maggio 1971), Edilart, Genova 1973.

Ancsa, «X Congresso Nazionale ANCSA, (Bergamo, 13/14 giugno 1986)», *Recuperare*, n.26, Nov.-Dic. 1986.

Ancsa, «Un contributo italiano alla riqualificazione della città esistente», pre-atti dell'XI Convegno Congresso Nazionale, Gubbio, 26-28 ottobre 1990.

Attaianese E., «Recupero edilizio e qualità dell'abitare», in *Recuperare*, n.7/1992;

Bagnasco C.-Lapadula B.F., *Riuso urbano: politiche e strumenti*, Roma 198\_.

Balbo M., Pellegrini L., *L'organizzazione del territorio tra piano e interventi*, Angeli, Milano

1979.

Barbanente A., Stanghellini S. e Zito V., *Esperienze di recupero urbano ed edilizio*, CNR-IRIS, Bari, 1988.

Baroni M.C. e Gavasso C. (a cura), *Domanda abitativa e recupero della città esistente: verso il nuovo piano casa*, Roma, 1988.

Bartolotti L., *Storia della politica edilizia in Italia*, Roma, 1978.

Bellicini L., *L'Italia da recuperare*, Roma, 1988.

Bilò M., «Gli strumenti attuativi della riqualificazione», *Recuperare*, n.31, settembre/ottobre 1987.

Boatti G., «Recupero del patrimonio edilizio esistente: aspetti sociali, procedurali, tecnici, economici e indirizzi per l'intervento pubblico», *Edilizia Popolare*, n.146.

Bonaccorsi P., *Il recupero del patrimonio edilizio esistente*, Ed. delle Autonomie, Roma, 1982.

Bonamico S., *Recupero edilizio. Rinnovo urbano*, Gangemi ed., Roma, 1986.

Bottero M., «Tecnica e progetto per la riconversione delle aree industriali urbane», in Bonnes M. (a cura), *Ambiente urbano, qualità e innovazione tecnologica*, UNESCO-MAB ITALIA, Roma, 1993

Bronzini F., Jacobelli P., *Centri storici e recupero programmato*, Angeli, Milano 1981.

Cabianca V. (a cura), *Il recupero democratico delle città*, Officina Edizioni, Roma 1980.

Camera dei deputati-Segretariato generale-Quaderni di studio e di legislazione, *Ricerca sull'Urbanistica*, parte I<sup>a</sup>, Servizio di studi e inchieste parlamentari, Roma, 1965

Campeato G., «Il piano di recupero, titolo iv legge 5/8/1978, n.457», in *L'Ufficio Tecnico*, n.4/1998;

Campos Venuti G e Oliva F. (a cura), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*, Bari, 1993

Carati F. (a cura), *Aree metropolitane di antica industrializzazione*, CLUP, Milano, 1988

Carozzi C., Mioni A., *L'Italia in formazione*, Bari, 1970

Ceccarelli P., Indovina F. (a cura), *Risanamento e speculazione nei centri storici*, Angeli, Milano 1973.

Celada G. et alii (a cura), *Architettura di riuso in città italiane*, Milano, 1980.

Celada G. et alii (a cura), *Riuso urbano?*, Peg editrice, Milano, 1982.  
CER, *Archivio del recupero edilizio in Umbria*, Quaderno 25, Roma 1991

Cervellati P.L., «Il significato urbanistico del riuso», in *Casabella*, n.442, 1978

- Ciardini F., Falini P., *I centri storici*, Mazzotta, Milano 1978.
- Clementi A., Perego F., *Eupolis. La riqualificazione delle città in Europa*, Bari 1990.
- Cler, «Recupero abitativo. Cosa fanno gli enti locali», in *Romacentro*, Roma 1985
- Conti G., «Verso il recupero integrale», in *L'Ufficio Tecnico*, n.3/1985;
- Conti G., Paolillo P.L., Vianello D. (a cura), *Riuso: dai piani alle realizzazioni*, Peg, Milano 1983.
- Conti G., «Da Bologna a Palermo. Vent'anni di recupero nei centri storici», in *L'Ufficio Tecnico*, n.6/1993;
- Costantino M. (a cura), *Convenzioni urbanistiche e tutela dei rapporti tra privati*, Giuffrè, Milano 1978.
- Curletti M.G., «Procedure attuative nei centri edificati: le convenzioni», in *Urbanistica Informazioni*, n.60.
- Cuzzer A., *Questioni di urbanistica*, Roma, 1974
- D'Alessio G., *I centri storici, aspetti giuridici*, Giuffrè, Milano 1983.
- Dente B., Bobbio L., Fareri P., Morisi M., *Metropoli per progetti*, il Mulino, Bologna, 1990
- Edilizia Popolare, Recupero e riuso: regioni/comuni IACP* (numero monografico), n.158/1981.
- Erba V., *L'attuazione dei piani urbanistici*, Edizioni delle autonomie, Roma, 1982
- Falini P., Terranova A., «Strumenti urbanistici e normative per i centri storici: le tendenze emergenti», in *Restauro & Città*, n.11-12, dicembre 1989
- Falini P., Terranova A., Gabrielli B., «Verso nuovi strumenti per la riqualificazione urbana», *Rassegna di Architettura e Urbanistica*, n.64, 1989.
- Fontana C., Paolillo P.L. (a cura), *Il riuso edilizio nella pratica degli enti locali*, Clup, Milano 1980.
- Erba V. (a cura), «Milano senza piano», *Urbanistica informazioni*, n.107, 1989
- Gabrieli B., Secchi B., «Relazione generale al VII congresso ARCSA», in Aa.Vv., *Riequilibrio territoriale e centri storici*, Marsilio, Padova 1975.
- Gabrielli B., *Il recupero della città esistente. Saggi 1968-1992*, Etaslibri, Milano, 1993
- Giovannoni G., «Vecchie città ed edilizia nuova», in *Nuova antologia*, n.995, giugno 1913
- Giovannoni G., «Questioni urbanistiche», *L'Ingegnere*, anno II, n. 1, 1928.
- Girardi U., Picciotto M., *La collaborazione tra ente locale e privati nel settore residenziale*, Cresme, Roma, 1984

- Ghiloni M., «La normativa vigente nel settore del recupero», in Acquilino M. *et alii*, *Il recupero edilizio*, NIS ed., Roma 1984.
- Graziosi S., Mangoni L. (a cura), *Milano dismessa*, Milano, 1988
- Indovina F. (a cura), *Lo spreco edilizio*, Marsilio, Padova 1972.
- Indovina F., *Risanamento e speculazione nei centri storici*, Angeli 1974.
- Indovina F., «Il riuso e la nuova legislazione», in *città Classe*, n.15-16/1977
- Indovina F., «Il piano di recupero», in *Enciclopedia di urbanistica e pianificazione territoriale*, Volume IV, Competenze/vincoli/strumenti 2", Milano 1985
- Insolera I., «L'insegnamento delle città: il decennio dell'antistoria (1930-1940)», in *Comunità*, n.109, maggio 1963
- Insolera I., «L'urbanistica», in *Storia d'Italia*, V, I documenti, Torino 1973
- Innocenti R., Paloscia R., *La riqualificazione delle aree metropolitane*, F. Angeli, Milano, 1990
- IRER, *Il recupero delle aree industriali dismesse in ambiente urbano*, F. Angeli, Milano, 1988
- Janin Rivolin Yoccoz U., «Recupero edilizio e cultura urbanistica: una riflessione sul contesto italiano negli anni '70», in *Archivio di studi urbani e regionali*, n.53/1995;
- Lisciandra G. (a cura), *Città costruita: piani, interventi e legislazione*, F. Angeli, Milano 1983.
- Marcelloni M., «Dal recupero edilizio alla riqualificazione urbana», in *Urbanistica*, n.93, Novembre 1988
- Meneghetti L., *Leggi urbanistiche e cultura urbanistica*, Milano, 1977
- Mioni A., *Le trasformazioni territoriali in Italia nella prima età industriale*, Padova, 1976
- Mioni A. (a cura), *Sulla crescita urbana in Italia*, 1976
- Negro C., «Centri storici. Genova, atto secondo», in *Il Nuovo Cantiere*, n.12/1992;
- Nigro G., Tamburini G., *Recupero epianificazione urbana*, Roma 1981.
- OIKOS, *Recupero edilizio 3*, Bologna, 1984
- Oliva F., «Il riuso delle aree dismesse», in Campos Venuti G e Oliva F. (a cura), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*, Laterza, Bari, 1993
- Rassegna*, numero monografico «I territori abbandonati», n.42/2, 1990
- Rodella D., «Piani di recupero del patrimonio edilizio. Rapporti con lo strumento urbanistico generale», in *L'Ufficio Tecnico*, n.2/1991;
- Romano M., *L'urbanistica in Italia nel periodo dello sviluppo 1942-1980*, Venezia, 1980

Santomauro G., «Il recupero del patrimonio urbanistico-edilizio esistente con note sul sistema di pianificazione nelle aree terremotate», in *L'Ufficio Tecnico*, n.11/1989;

Secchi B., «Dispersione normativa», *Urbanistica*, n.90, Aprile 1988

Sticchi E., Damiani G., *Recupero delle abitazioni e organizzazione giuridica del territorio*, Giuffrè, Milano 1980.

Studi Centro Storico Napoli (a cura), *Rigenerazione dei centri storici. Il caso Napoli*, Milano, 1988.

Tortoreto E., *La normativa tecnica edilizia*, Milano 1981.

*Urbanistica*, n.74, (numero monografico), dicembre 1982.

Zaffagnini M. (a cura), *Progettare nel tessuto urbano*, Alinea ed., Firenze, 1993

### *Regione Puglia*

Barbanente A., «Puglia: recupero urbano nel piano casa regionale», *Urbanistica Informazioni*, n.99, maggio/giugno 1988.

Borri D., «Stili attuali della pianificazione urbanistica in Puglia: modelli comportamentali e relazioni interorganizzazionali degli attori del planning», in Aa.Vv., *Scritti di architettura e urbanistica per Marcello Grisotti in Puglia*, Quaderni dell'Istituto di Architettura ed Urbanistica, Facoltà di Ingegneria di Bari, n.22, Bari, 1992.

«Regione Puglia», rapporto presentato al 18° Congresso nazionale INU *Una politica integrata per il territorio*, Chieti/Pescara, Novembre 1986.

Regione Puglia - Assessorato urbanistica e edilizia residenziale - Ufficio edilizia sovvenzionata, *Indagine-ricerca. Indicazioni orientative fabbisogno vani. Fattibilità interventi. Dati conoscitivi*, Documenti edilizia residenziale, n.0, s.d.

Di Marzo M., Mirizzi L., «Il Piano decennale per la casa: la Regione Puglia - i risultati e le prospettive», in *Continuità - Rassegna Tecnica Pugliese*, n.1/2, 1987.

Malatesta A., «Lo stato della pianificazione in Puglia», in *Continuità - Rassegna Tecnica Pugliese*, n.2-3, 1985.

### *Normativa regionale*

Aa.Vv., *Analisi e prospettive della legislazione regionale*, Formez 1979.

Aa.Vv., *Cultura del recupero. Piano progetto normativa*, Normativa tecnica toscana, Alinea ed. Firenze, 1988

Aa.Vv., *Normativa tecnica nel recupero. Strumenti e contributi*, Alinea ed., Firenze, 1983.

Aprèda I., «Campania: abusi premiati fra riduzioni ed esenzioni anche ereditarie», *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

Barbanente A., «Puglia: recupero urbano nel piano casa regionale», *Urbanistica Informazioni*, n.99, maggio/giugno 1988.

Bardelli G., Nelva R., «Definire e classificare anche il recupero», in *Modulo*, n.139, Marzo 1988

Bilò M., «Gli strumenti attuativi della riqualificazione», in *Recuperare*, n.31, settembre/ottobre 1987.

Bonaccorsi P., D'Angelo G., Ghiloni M. e Scudiero M., «Una legge regionale urbanistica per il centro storico», in Studi Centro Storico Napoli (a cura), *Rigenerazione dei centri storici. Il caso Napoli*, Milano, 1988.

Bonaccorsi P., Gaeta B. e Ghiloni M., «Una legge agevolativa nazionale per il programma di recupero», in Studi Centro Storico Napoli (a cura), *Rigenerazione dei centri storici. Il caso Napoli*, Milano, 1988.

Bottino F., *Pianificazione e assetto territoriale in Emilia Romagna*, Bologna, 1975

Cannarozzo T., *Cultura dei luoghi e cultura del progetto*, Alinea ed., Firenze 1986.

Cavalcoli P., «Stato della pianificazione: espansione o recupero urbano?», in Aa.Vv., *I confini perduti*, Bologna, 1983.

C.E.R., *Libro bianco sulla casa*, Quaderni del Segretariato generale n. 18, Roma, 1986

C.E.R., *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, Quaderni del Segretariato generale n.22, Roma, 1990.

Cinà G., «In Sicilia: al pettine i nodi del recupero dell'abusivismo», in *Urbanistica Informazioni*, n.112/113, luglio/ottobre 1990

Consiglio Reg.Abruzzo, *Legge urbanistica abruzzese. Conoscerla per attuarla*, Atti del convegno, L'Aquila, 1985

Como A., «Lombardia: niente compromessi per un abusivismo (per fortuna) quasi inesistente», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

Dal Sasso P., «Puglia: il problema più grave è l'abusivismo costiero», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

De Rosa G., «Friuli Venezia Giulia: Passa col condono un tentativo di centralizzazione», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

De Zorzo A., «La normativa tecnica degli interventi sul patrimonio edilizio esistente: problemi e contenuti dell'allegato della L.R. 21.5.1980 N. 59», in Aa.Vv., *Normativa tecnica nel recupero. Strumenti e contributi*, Alinea ed., Firenze 1983.

Di Biase C., Donati L., Fontana C., Paolillo P.L., *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Angeli ed., Milano, 1981.

Gasparrini C., Giuliani M., Mangoni F. (a cura), «Riqualificazione di parti di città», 2<sup>a</sup> *Rassegna urbanistica nazionale*, Ferrara, 1/3 giugno 1989.

Giacobazzi G., «Note sugli strumenti per la gestione del recupero: norme e piani», in Ente Aut. Fiere di Bologna, *Recupero edilizio* 3, ivi, 1984.

Iacovone D., «Abruzzo: una legge puntigliosa per un abusivismo in ripresa», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

IReR, «Valutazione degli esiti dell'attuazione della legge regionale 22/86», Milano, 1988.

Lamperti O., Erba V., «La normativa regionale per il recupero», in *Edilizia Popolare*, n.158, gennaio-febbraio 1981.

«Le politiche regionali» in Fontana C., Paolillo P.L. (a cura), *Il riuso edilizio nella pratica degli enti locali*, cit..

Martelli L., «Riscoprire la cultura del recupero. Reinventare il piano di recupero», Atti del convegno *La residenza in Italia negli anni 90*, Palermo, 17-18 maggio 1990.

Mascherin R., «Parchi urbani. Obiettivi e contenuti di una legge regionale», in *Arredo Urbano*, n.25, Marzo-Aprile 1988

Moscato M., «Il piano di recupero tra crisi degli strumenti attuativi e necessità di interventi di riqualificazione urbana», in M.G.Gimma (a cura), *I Piani di recupero nei centri storici*, Roma, 1988.

Nigro G., Tamburini G., *Recupero e pianificazione urbana*, Roma, 1981.

Pacelli M., *Le potestà regionali in materia urbanistica*, Giuffrè ed., Milano 1975

Pagano F., *La legge urbanistica lombarda*, Milano, 1978

Paolillo P.L., «Cronaca di un miraggio», in *Costruire*, n.42 luglio-agosto 1986

Pavia R., «Dalle politiche edilizie alle politiche per la città: un difficile percorso», in *Piano Progetto Città*, n.8/1989

Pavia R., «La riqualificazione della città meridionale», in *Urbanistica Informazioni*, n.105, maggio/giugno 1989.

Pavia R., «Direzionalità e riqualificazione della città meridionale», in *Recuperare*, n.48, luglio-agosto 1990.

Perilli F., «Marche: fatta la legge ma senza entusiasmo», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

Provenzano I.A., «Innovazione tecnologica, nuovi stili di vita e residenza nelle aree urbane», Atti del convegno *La residenza in Italia negli anni 90*, Palermo, 17-18 maggio 1990.

Regione Lombardia, *I cinque anni della prima legislatura 1970-1975*, Milano, 1975

Regione Lombardia, *I cinque anni della seconda legislatura Rendiconto 1975-- 1980*, Milano, 1979

Regione Marche, *Pianificazione urbanistica. Situazione al 31 dicembre 1985*

Schiaffonati F., «Regioni e nuovo quadro normativo per il recupero edilizio», in Fontana C., Paolillo P.L. (a cura), *Il riuso edilizio nella pratica degli enti locali*, Clup, Milano 1980.

Storto G. (a cura), «La sanatoria dell'abusivismo nella legislazione regionale», *Urbanistica Informazioni*, n.96, novembre/dicembre 1987.

Tecnocasa Spa, *I risultati della prima legislatura regionale in campo territoriale ed edilizio*, Milano, 1976

Tirelli L., «Sperimentazione di nuovi strumenti in Liguria per il recupero», in *Urbanistica Informazioni*, n.95, settembre/ottobre 1987.

Tirelli L., «Liguria: "disinvolto" intervento statale nelle normative regionali», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

Trombino G., «Sicilia: tre leggi in cinque anni e tutte rigorosamente inefficaci», in *Urbanistica Informazioni*, n.82, Luglio/Agosto 1985

Urbanistica democratica, «Urbanistica democratica per la riqualificazione urbana», in *Urbanistica Informazioni*, n.86, marzo-aprile 1986

#### *Programmi integrati*

Barduzzi O., «Il recupero urbanistico e l'accordo di programma», in *Urbanistica Informazioni*, n.140 marzo-aprile 1995

Carnevari A., «Milano: non basta la legge Verga per superare i ritardi amministrativi», *Urbanistica Informazioni*, n.92, marzo/aprile 1987.

Ciavattini M., «Programmi integrati di recupero. Metodologia per la redazione degli studi di fattibilità», in *Recuperare*, n.5/1993;

Ciocchetti A., «Programmi integrati di recupero in Piemonte: quale futuro?», in *Urbanistica Informazioni*, n.129/130 maggio-agosto 1993

Como A., «Le aree dismesse in Lombardia: i progetti integrati e la nuova normativa», in *Urbanistica Informazioni*, n.141 maggio-giugno 1995

Erba V., «Lombardia: assalto ai centri storici», *Urbanistica Informazioni*, n.90/1986.

Erba V., «Lombardia: il trionfo della deregulation», *Urbanistica Informazioni*, n.107, settembre/ottobre 1989.

Fontana C., «I programmi integrati di recupero per Milano», *Recuperare*, n.31, sett.-ott. 1987.

Fontana C., Polo G., «L'attuazione della legge regionale lombarda n.22/86 (Legge Verga)», in Gimma M.G. (a cura), *I Piani di recupero nei centri storici*, BEMA ed., Roma, 1988.

Gallingani M., «Legge 439/93: lotta alla criminalità, fanno variante al PRG», in *Urbanistica Informazioni*, n.132 nov.-dic. 1993.

IReR, «Valutazione degli esiti dell'attuazione della legge regionale 22/86, Prima fase.

Rapporto finale», Ricerca affidata all'IReR dall'Assessorato ai Lavori Pubblici ed Edilizia Residenziale della Regione Lombardia, Milano, settembre 1988.

«Le politiche regionali» in Fontana C., Paolillo P.L. (a cura), *Il riuso edilizio nella pratica degli enti locali*, Clup, Milano 1980.

Mantini P., «Tar Lombardia: importante sentenza sul recupero urbanistico», *Urbanistica Informazioni*, n.110, marzo/aprile 1990.

Minetti A., «I programmi di recupero urbano: un'occasione possibile», in *Urbanistica Informazioni*, n.141 maggio-giugno 1995

Morandi C., «Lombardia: primi bilanci dell'attuazione della legge Verga», *Urbanistica Informazioni*, n.92, marzo/aprile 1987.

Morandi C., «Lombardia, pragmatismo senza qualità», *Urbanistica Informazioni*, n.99, maggio/giugno 1988.

Mutti P., «Legge Verga: Un bilancio lombardo - Dal recupero alla progettazione», *Costruire*, n.62, maggio 1988.

Nigro G., Tamburini G., *Recupero e pianificazione urbana*, Roma, 1981.

Nuti F., «Il recupero del patrimonio edilizio storico: dal piano decennale ai nuovi programmi integrati di recupero», Atti del Convegno *La residenza in Italia negli anni 90*, Palermo, 17-18 maggio 1990.

Paolillo P.L., «Cronaca di un miraggio», *Costruire*, n.42 luglio-agosto 1986

Pavia R., «Riqualificare la città coi programmi integrati: un percorso difficile», in *Urbanistica Informazioni*, n.143 sett.-ott- 1995

Ranucci P., «I programmi integrati per riorganizzare la città», in *Urbanistica Informazioni*, n.142 luglio-agosto 1995

Ricci M., «Nuovi finanziamenti per il recupero», in *Il Nuovo Cantiere*, n.4/1995;

Ricci M., «L'urbanistica occulta: i "programmi integrati" della legge 203», in *Urbanistica Informazioni*, n.122 marzo-aprile 1992

Ricci M., «Programmi integrati: morti sul nascere?», in *Il nuovo cantiere*, n.12/1992

Ricci M., «Finanziamenti e nuovi attrezzi per il recupero urbano», in *Urbanistica Informazioni*, n.139 genn.-febb. 1995

Schiaffonati F., «Regioni e nuovo quadro normativo per il recupero edilizio», in Fontana C., Paolillo P.L. (a cura), *Il riuso edilizio nella pratica degli enti locali*, Clup, Milano 1980.

Seassaro L. (a cura), «L'articolo 18 della legge 203/1991: Dossier», in *Urbanistica Informazioni*, n.136 luglio-agosto 1994

Secchi A., «I programmi integrati di recupero edilizio in Lombardia», in *Urbanistica Informazioni*, n.129/130 maggio-agosto 1993

Storto G. (a cura), «La sanatoria dell'abusivismo nella legislazione regionale», in *Urbanistica Informazioni*, n.96, novembre/dicembre 1987.

Vecchi L., «Aspetti attuativi dei piani di recupero nella legge 179/92 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica"», in *L'Ufficio Tecnico*, n.4/1993;

Tirelli L., «Sperimentazione di nuovi strumenti in Liguria per il recupero», *Urbanistica Informazioni*, n.95, settembre/ottobre 1987.

Padovani L., «Regione Lombardia: le politiche di recupero», *Recuperare*, n.24, luglio-agosto 1986, p.362.

Padovani L., «Programmi integrati di recupero per la Lombardia. Intervista all'assessore G.Verga», *Recuperare*, n.25, sett.-ott. 1986.

Padovani L., «L'esperienza pilota dei programmi integrati di recupero in Lombardia», *Recuperare*, n.49, sett.-ott. 1990.

Padovani L. (a cura), *L'esperienza dei programmi integrati di recupero in Lombardia*, Dipartimento di Ingegneria Civile ed Ambientale - Università degli studi di Trento, Novembre 1990.

Palumbo R., «Occasioni da non perdere: Aree dismesse», *Costruire*, n.64, luglio/agosto 1988

Paolillo P., «Lombardia: I risultati della legge 22 - Miracolo. Cambiare si può», *Costruire*, n.51, maggio 1987.

Paolillo P.L., «Lombardia: un frutto della legge Verga - Si ricomincia dal cuore», *Costruire*, n.71, marzo 1989.

Quaglia A., «Legge Verga. Il futuro è nelle aree dismesse», *Il Nuovo Cantiere*, n.7/8,1988

Seassarò L., «L'esperienza dei Programmi organici di intervento in Liguria», Facoltà di Architettura di Genova, novembre 1990

Tirelli L., «Sperimentazione di nuovi strumenti in Liguria per il recupero», *Urbanistica Informazioni*, n.95, Settembre/Ottobre 1987.

Zito V., «Il recupero in Puglia: problemi e recenti tendenze», *Urbanistica Informazioni*, n.110, Marzo/Aprile 1990.

Zito V., «Linee di tendenza delle normative e delle politiche per il recupero nelle recenti proposte governative», Atti del Convegno nazionale *Le mutazioni dell'habitat - Una nuova cultura del recupero*, Napoli, 4-5 Ottobre 1991;

Zurli D., "Umbria: programmi integrati di recupero", *Urbanistica Informazioni*, n.102, novembre/dicembre 1988.

### *Tecnostrutture*

De Carlo G., «Un nuovo modo di costruire Pisa» in M.Carmassi, *Progetti per una città. Pisa*

1975-1985, Firenze, 1986.

Floriani A. (a cura), *Grandi comuni ed efficienza amministrativa*, Cresmi-Uspe, Roma, 1984.

INU, «Il governo delle trasformazioni urbane e territoriali. Enti locali, strutture tecniche e professionalità», Convegno nazionale, Roma, 24-25 ottobre 1985.

Maspoli R., «Le strutture di supporto per il recupero edilizio: alcuni studi e iniziative in corso in Italia», in *Recuperare*, n.6/1992;

Minetti A., «Urbanisticamente: il ruolo dell'apparato tecnico comunale», in *Urbanistica Informazioni*, n.132 nov.-dic. 1993

Nepi C., «La città come metodo», in M.Carmassi, *Progetti per una città. Pisa 1975-1985*, Firenze, 1986.

Panella R., «L'attuazione del progetto urbano», *Casabella*, n.456, 1980.

«Qualificazione amministrazione comunale», in *Ferrara domani: una proposta di piano*, Comune di Ferrara, 1983.

Zito V., «Le strutture tecniche degli enti locali di piccola dimensione», Atti del 22° convegno internazionale Aniai *Un futuro per la città*, Bari, 3-5/3/1988.



## ALLEGATI

### **1) Legislazione regionale**

Lombardia

Legge regionale n.22/1986 (c. d. *legge Verga*)

Legge regionale n.23/1990 (c.d. *legge Adamoli*)

Liguria

Legge regionale n.25/1987

Legge regionale n.34/1990

Puglia

Legge regionale n.26/1990 contenente "Programmi integrati di interventi per la riqualificazione urbana".

### **2) Questionario di indagine**





REGIONE LOMBARDIA

**LEGGE REGIONALE 4 luglio 1986, n. 22**  
**«Promozione dei programmi integrati di recupero del patrimonio edilizio esistente».**

(B.U. 9 luglio 1986, n. 28, 1° suppl. ord.)

**Art. 1.** — La presente legge promuove programmi integrati di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata, di recupero del patrimonio edilizio esistente pubblico e privato e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati a perseguire la più corretta riqualificazione dei tessuti urbani, in attuazione del titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457 (1), nonché ad assicurare il coordinamento e la razionale utilizzazione dei finanziamenti pubblici e privati. Tali programmi sono equiparati ai piani di recupero del patrimonio edilizio, di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457 (1);

**2.** La regione Lombardia concede finanziamenti a valere sui fondi di edilizia sovvenzionata posti a disposizione del piano decennale per l'edilizia residenziale di cui alla legge 5 aprile 1985, n. 118 e relativi al progetto biennale 1986/87 per interventi finalizzati:

a) all'attuazione del recupero edilizio e/o urbanistico ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (1) nonché all'attuazione delle relative urbanizzazioni del territorio regionale ed alla valorizzazione delle infrastrutture esistenti;

b) all'acquisto di immobili e delle loro pertinenze meritevoli di recupero edilizio e/o urbanistico.

**Art. 2.** — Ai fini dell'ammissione ai benefici dei finanziamenti previsti in edilizia sovvenzionata per il progetto biennale 1986/87 del piano decennale per l'edilizia, i comuni interessati possono deliberare uno o più programmi integrati di intervento riferiti ad immobili di proprietà pubblica, nonché a quelli di proprietà privata, elaborati secondo le esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo.

**2.** I programmi integrati deliberati dai comuni possono comprendere:

a) immobili di proprietà comunale o di cui l'amministrazione abbia piena disponibilità, anche in forza di decreti di occupazione di urgenza, o immobili di proprietà degli I.A.C.P., di altri enti locali o di enti pubblici non economici;

b) immobili di proprietà di cooperative edilizie e loro consorzi, di imprese edilizie e loro consorzi e di soggetti privati;

Nel caso in cui gli immobili non siano di proprietà comunale costituirà parte integrante del progetto la dichiarazione irrevocabile di assenso da parte dei proprietari relativa a tutti i contenuti del programma.

**3.** I programmi devono contenere:

a) la documentazione relativa alla piena disponibilità delle aree e/o degli edifici interessati dagli interventi;

b) l'estratto degli strumenti urbanistici in vigore relativi agli interventi previsti nel programma;

c) lo schema planivolumetrico in scala non inferiore a 1+500;

d) la progettazione edilizia in scala adeguata per interventi

in aree assoggettate a vincolo ambientale e qualora siano previste e contemplate deroghe alle regolamentazioni vigenti;

e) la relazione descrittiva dello stato degli immobili da recuperare, che segnali anche l'esistenza dei vincoli monumentali o ambientali e presenze di occupanti;

f) il piano finanziario, con la ripartizione degli investimenti fra singoli soggetti attuatori;

g) una relazione tecnica con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e quelle progettate;

h) gli estratti di mappe catastali o i certificati censuari;

i) la stima quantitativa dei nuclei familiari interessati al programma di recupero edilizio, nonché l'indicazione delle modalità di alloggiamento temporaneo degli stessi e della loro definitiva sistemazione;

l) la stima del numero degli alloggi di temporaneo trasferimento e di rotazione, per consentire lo spostamento degli attuali occupanti;

m) ogni altro elemento che serva a determinare le priorità per la concessione dei finanziamenti, di cui al successivo articolo 4 della presente legge;

**4.** La deliberazione del programma integrato da parte del comune costituisce titolo di priorità per l'attribuzione dei fondi di edilizia agevolata e convenzionata.

**Art. 3.** — Prima del 30 settembre ed entro la data dell'1 dicembre 1986 i programmi deliberati dai comuni sono trasmessi alla giunta regionale per l'approvazione e per l'eventuale assegnazione dei finanziamenti previsti dalla presente legge.

**2.** La giunta regionale entro i 60 giorni successivi ai termini di cui al comma precedente, approva i programmi comunali qualora riconosca che gli interventi ivi previsti siano coerenti con le finalità della presente legge.

**3.** L'approvazione regionale dei programmi, qualora gli interventi programmati non risultino conformi alle previsioni urbanistico-edilizie ad essi applicabili, costituisce approvazione di specifica variante dei regolamenti edilizi, dei regolamenti di igiene e degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti ed adottati, e ad essa non si applicano le limitazioni di cui agli articoli 14 e 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 (2) e successive integrazioni e modificazioni.

**4.** Gli interventi previsti dai programmi approvati dalla regione sono attuati senza necessità della preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, in forma di concessioni od autorizzazioni edilizie rilasciate in conformità alle previsioni dei programmi stessi e non sono subordinate alle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione.

**5.** Qualora si tratti di interventi da realizzare su immobili assoggettati alla tutela della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (3), integrata dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, l'approvazione regionale del programma ha valore di autorizzazione rilasciata ai sensi delle predette leggi.

**6.** Qualora si tratti di interventi da realizzare su aree soggette alla tutela del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (4) i programmi comunali devono conseguire l'autorizzazione della competente autorità, prima di essere inviati alla regione per l'approvazione.

(1) Sia in questa stessa voce.

(2) Sia in T 1.0.

(3) Sia in T 2.1.

(4) Sia in T 5.2.

**7.** Nel caso in cui detta autorità non assuma i provvedimenti di propria competenza entro 90 giorni dal ricevimento della relativa domanda corredata dall'inerente programma, ai sensi del 1° comma dell'articolo 8 della legge 25 marzo 1982, n. 94, il comune può inviare il programma stesso alla regione, per l'approvazione, che in questa eventualità ha valore anche di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 del predetto R.D. n. 3267 (4).

**Art. 4.** — La giunta regionale, sulla base delle localizzazioni disposte dal consiglio regionale dei fondi di cui al precedente art. 1 secondo comma, delibera la concessione dei contributi destinati al finanziamento dei programmi integrati previsti dalla presente legge.

**2.** Ai fini dell'approvazione del programma nonché della determinazione delle priorità per la concessione dei finanziamenti la giunta regionale tiene conto dei seguenti elementi:

a) valore complessivo ed esemplarità dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante, con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimostrazione del miglioramento della qualità urbanistica dell'insediamento;

b) lo stato di degrado degli immobili, l'urgenza e la fattibilità di recupero;

c) le risorse finanziarie integrative per la realizzazione degli interventi, messe a disposizione dal comune, da altri enti locali, dagli enti pubblici non economici, dallo I.A.C.P., dalle cooperative edilizie e loro consorzi, dai privati;

d) tipo di programma esemplare per tecniche costruttive, per qualità di progettazione e per qualità di risultati rispetto ai costi, ivi compreso il risparmio energetico;

e) efficacia del programma al fine di ridurre la tensione abitativa anche a fronte delle quote previste di edilizia economica e popolare;

f) coinvolgimento degli I.A.C.P., quale soggetto attuatore degli interventi di recupero, anche nei casi in cui a detti I.A.C.P. le esecuzioni delle opere siano affidate in concessione;

g) quando il programma si riferisce ad un centro storico compreso in riserve o parchi di interesse regionale ai sensi dell'art. 3 primo comma della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

**3.** I contributi sono concessi nei limiti del D.M. 23 maggio 1984, n. 257.

**4.** L'approvazione dei programmi o l'assegnazione dei contributi per l'acquisto degli immobili e loro pertinenze da parte dei comuni e degli I.A.C.P. comporta la dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza degli interventi di recupero degli immobili medesimi.

**5.** I contributi finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 1 della presente legge sono concessi ai comuni che abbiano la proprietà, o comunque la disponibilità degli immobili oggetto di intervento.

**6.** La giunta regionale presenta pubblicamente i programmi approvati alle realtà istituzionali, professionali, culturali ed economiche interessate curando altresì la diffusione dei programmi più significativi.

**Art. 5.** — Ai fini dell'assegnazione degli alloggi che abbiano formato oggetto degli interventi di recupero di cui all'art. 1, primo comma della presente legge, in deroga a quanto previsto

dagli artt. 3 e 9 della L.R. 5 dicembre 1983, n. 91 (5), come modificata dalla L.R. 5 dicembre 1983, n. 92 (5), il comune può procedere alla emanazione di bandi destinati alla generalità dei cittadini che abbiano la residenza anagrafica, ovvero prestino la propria attività lavorativa esclusiva o principale nel comune stesso.

**Art. 6.** — Per la pronta attuazione dei programmi, di cui all'art. 5 della presente legge, il comune ha facoltà di affidare in concessione la redazione dei programmi e/o l'esecuzione delle opere ad imprese di costruzione, ovvero, a loro consorzi o ad associazioni temporanee di imprese a società finanziarie, o alle cooperative edilizie o alle cooperative di produzione lavoro o loro consorzi.

(5) Sia in questa stessa voce.

REGIONE LOMBARDIA

**LEGGE REGIONALE 2 aprile 1990, n. 23**  
**«Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico».**

(B.U. 5 aprile 1990, n. 14, 1° suppl. ord.)

**Art. 1.** — La presente Legge promuove programmi integrati di recupero edilizio ed urbanistico del patrimonio esistente, pubblico e privato, nonché di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, in attuazione del titolo IV della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (1) concernente «Norme per l'edilizia residenziale».

**2.** I programmi di cui al comma precedente, equiparati ad ogni effetto ai piani di recupero del patrimonio edilizio, di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457 (1), sono finalizzati a:

- a) perseguire la più razionale utilizzazione del territorio regionale e la migliore utilizzazione delle infrastrutture esistenti;
- b) riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio;
- c) assicurare il coordinamento delle risorse finanziarie pubbliche e private.

**3.** I programmi integrati di recupero, in ogni caso, non potranno riguardare aree, definite come zona territoriale omogenea dall'art. 2, lettera C), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 recante disposizioni per l'attuazione della Legge 6 agosto 1967, n. 765 «Modifiche e integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150», libere da edificazioni, nonché aree agricole prive di edificazioni o aree a colture agricole specializzate ai sensi dell'art. 1, secondo comma, lettera b), della L.R. 7 giugno 1980, n. 93 (2) concernente «Norme in materia di edificazione nelle zone agricole».

**4.** L'approvazione del programma integrato da parte della Giunta Regionale costituisce titolo di priorità per l'assegnazione dei contributi di edilizia sovvenzionata ed edilizia agevolata.

**Art. 2.** — Fermo restando che in ogni programma integrato di recupero la quota di funzioni residenziali non deve essere inferiore al 50% del volume previsto dal programma stesso, l'integrazione dei programmi è costituita dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) pluralità di funzioni e destinazioni d'uso;
- b) modalità diversificate di intervento: recupero, nuove costruzioni all'interno dei piani di recupero attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, acquisto del patrimonio esistente connesso al programma, opere di urbanizzazione, interventi di miglioramento dell'ambiente;
- c) presenza di operatori diversi pubblici e privati: Comuni, Istituti autonomi case popolari (IACP), imprese edilizie e loro consorzi, cooperative edilizie di abitazione e produzione lavoro e loro consorzi, singoli proprietari;
- d) concorso di risorse finanziarie pubbliche e private;
- e) interventi contestuali di edilizia libera ed edilizia sovvenzionata o edilizia agevolata o edilizia convenzionata.

**Art. 3.** — I programmi integrati di recupero sono deliberati dai Comuni a norma del successivo art. 4 e comprendono:

- a) immobili di proprietà comunale o immobili di proprietà di altri enti locali, degli IACP o di enti pubblici non economici, in via prioritaria;

- b) immobili di proprietà di cooperative edilizie e loro consorzi, di imprese edilizie e loro consorzi e di soggetti privati.

**2.** I programmi devono contenere:

- a) la documentazione attestante la proprietà o la promessa di vendita registrata delle aree e/o degli edifici interessati dagli interventi;

- b) l'estratto degli strumenti urbanistici in vigore relativi agli interventi previsti dal programma;

- c) lo schema planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 e il progetto di massima in scala non inferiore a 1:200;

- d) la progettazione edilizia in scala 1:100 nel caso di interventi su aree assoggettate a vincolo ambientale o vincolo idrogeologico, nonché nel caso in cui l'approvazione del programma costituisca variante automatica rispetto alle previsioni urbanistiche e regolamentari;

- e) la relazione descrittiva dello stato degli immobili da recuperare, che segnali anche l'esistenza dei vincoli monumentali o ambientali e presenze di occupanti;

- f) il piano finanziario, con l'indicazione di eventuali finanziamenti regionali e con la ripartizione fra i singoli soggetti attuatori;

- g) una relazione tecnica con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di quelle progettate;

- h) gli estratti di mappe catastali o i certificati censuari;

- i) la stima quantitativa dei nuclei familiari interessati dal programma integrato di recupero edilizio, nonché l'indicazione delle modalità di alloggiamento temporaneo degli stessi e della loro definitiva sistemazione;

- l) la stima del numero degli alloggi di temporaneo trasferimento e di rotazione per consentire lo spostamento degli attuali occupanti;

- m) la convenzione tra i soggetti attuatori e l'amministrazione comunale competente;

- n) i pareri previsti, qualora gli interventi del programma integrato interessino immobili o aree sottoposti a vincoli ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, concernente «Tutela delle cose di interesse artistico o storico», o siano ricompresi in parchi statali o regionali o in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione;

- o) ogni altro elemento che serva a determinare le priorità per la concessione dei finanziamenti di cui al successivo articolo 6.

**3.** Qualora gli immobili non siano di proprietà comunale, costituisce parte integrante del programma la dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari relativa a tutti i contenuti del programma e alla esecuzione degli interventi previsti nello stesso.

**Art. 4.** — Ai fini dell'approvazione dei programmi integrati di recupero e della concessione di contributi per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata da parte della Giunta Regionale, i Comuni interessati possono deliberare uno o più programmi integrati di recupero riferiti ad immobili di proprietà pubblica, nonché a quelli di proprietà privata, destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo.

**2.** La deliberazione del Consiglio Comunale, divenuta esecutiva, è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 20 giorni consecutivi decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni od opposizioni.

(1) Sta in questa stessa voce.

(2) Sta in T. I. O.

3. Qualora non siano state presentate osservazioni od opposizioni, il programma integrato di recupero è approvato dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Municipale, su delega del Consiglio stesso, e la relativa deliberazione non è soggetta al controllo ai sensi dell'art. 4, lett. b), della L.R. 8 febbraio 1982, n. 12 (3), concernente «Disciplina del controllo sugli atti degli enti locali in Lombardia, norme per il funzionamento dell'organo regionale di controllo e modifica dell'art. 17 della L.R. 1 agosto 1979, n. 42» e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Qualora vengano presentate osservazioni od opposizioni il consiglio comunale decide sulle osservazioni od opposizioni ed approva il programma integrato di recupero; la relativa deliberazione è soggetta al controllo di legittimità ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62 (4) concernente «Costituzione e funzionamento degli organi regionali».

5. Per i programmi integrati di recupero interessanti aree od edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con Legge Statale o Regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, qualora l'approvazione del programma costituisca, a norma del successivo art. 5, quinto comma, variante agli strumenti urbanistici vigenti, la deliberazione di cui al precedente secondo comma, unitamente ai relativi allegati, ivi compresi le osservazioni ed opposizioni presentate, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco o alla comunità montana interessata.

6. Entro i 30 giorni successivi dal ricevimento del programma l'ente gestore del parco o la comunità montana trasmettono al Comune il proprio parere per il territorio di rispettiva competenza; decorso inutilmente tale termine il parere si intende espresso in senso favorevole.

7. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (1), il parere dell'ente gestore del parco è vincolante.

**Art. 5.** — I programmi integrati di recupero deliberati dai Comuni sono trasmessi alla Giunta Regionale per l'approvazione e per l'eventuale assegnazione dei contributi pubblici entro il 31 maggio e il 30 novembre di ogni anno del quadriennio 1990/1993 (4 bis).

2. La Giunta Regionale approva i programmi integrati di recupero entro i 120 giorni successivi a ciascun termine di cui al comma precedente.

3. Ai fini dell'approvazione regionale i programmi sono sottoposti all'esame di un comitato tecnico interassessorile, nominato dalla Giunta Regionale entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente Legge.

4. Ove il programma interessi beni vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 (5), della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 (6) concernente «Protezione delle bellezze naturali» e della Legge 8 agosto 1985, n. 431 concernente «Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto Legge 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale», il comitato di cui al comma

precedente è integrato da funzionari designati dai Ministeri competenti.

5. L'approvazione regionale dei programmi integrati di recupero e delle successive varianti degli stessi deliberati dai Comuni interessati, qualora gli interventi programmati non risultino conformi alle previsioni urbanistico-edilizie ad essi applicabili, costituisce approvazione di specifica deroga dei regolamenti edilizi e d'igiene e variante degli strumenti generali ed attuativi vigenti ed adottati, limitatamente ai fini dell'attuazione dei programmi e ad essi non si applicano le limitazioni di cui agli articoli 14, 19 e 22 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51 (2) concernente «Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico» e successive integrazioni e modificazioni (7).

6. Le deroghe di cui al precedente comma non si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché a quelli di cui all'art. 31, lett. e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (1).

7. Gli interventi previsti dai programmi approvati dalla Regione sono attuati senza necessità della preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi in forza di concessioni od autorizzazioni edilizie rilasciate in conformità alle previsioni dei programmi stessi e non sono subordinati alle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione.

8. Qualora si tratti di interventi da realizzare su immobili assoggettati alla tutela della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 (6), e della Legge 8 agosto 1985, n. 431, l'approvazione regionale del programma ha valore di autorizzazione rilasciata ai sensi delle predette Leggi.

9. Qualora si tratti di interventi da realizzare su aree soggette alla tutela di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 (8) concernente «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani», i programmi devono essere inviati contestualmente alla Regione e alla competente autorità per il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della predetta Legge.

10. Nel caso in cui l'autorità di cui al comma precedente non assuma i provvedimenti di propria competenza entro 90 giorni dal ricevimento del programma, l'approvazione dello stesso da parte della Regione ha valore anche di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 del predetto R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 (8).

**Art. 6.** — La Giunta Regionale, sulla base delle localizzazioni disposte dal Consiglio Regionale dei contributi per edilizia sovvenzionata ed agevolata, delibera la concessione dei contributi destinati al finanziamento dei programmi integrati previsti dalla presente legge, a valere sui finanziamenti statali che saranno acquisiti dalla Regione nel periodo di operatività della presente Legge.

2. Ai fini dell'approvazione del programma, nonché della determinazione delle priorità per la concessione dei contributi, la Giunta Regionale tiene conto dei seguenti elementi:

a) valore complessivo ed esemplarità dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante, con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni e dimostrazione del miglioramento della qualità urbanistica dell'insediamento;

b) interventi significativi di recupero edilizio ed urbanistico

(3) Sta in I 8.0.

(4) Sta in I 1.5.

(4 bis) Cfr. ora art. 1 della L.R. 15 novembre 1994, n. 32. (Sta in questa stessa voce).

(5) Sta in S 4.2.

(6) Sta in T 2.1.

(7) Cfr. secondo comma, art. 11, L.R. 12 aprile 1999, n. 9. (Sta in questa stessa voce).

(8) Sta in T 5.2.

di aree dismesse dal processo produttivo o comunque ad esse riconducibili;

c) lo stato di degrado degli immobili, con riguardo all'urgenza e alla fattibilità del recupero;

d) le risorse finanziarie integrative per la realizzazione degli interventi, messe a disposizione dal Comune, da altri enti locali, dagli enti pubblici non economici, dagli IACP, dalle cooperative edilizie e loro consorzi e dai privati;

e) tipo di programma esemplare per tecniche costruttive, per qualità di progettazione e per qualità di risultati rispetto ai costi, ivi compreso il risparmio energetico;

f) efficacia del programma al fine di ridurre la tensione abitativa, anche per quanto riguarda la domanda di abitazioni connessa ai fenomeni di immigrazione dai paesi extra-comunitari, anche a fronte delle quote previste di edilizia residenziale pubblica;

g) partecipazione degli IACP alla realizzazione degli interventi previsti dal programma, anche nel caso in cui la esecuzione delle opere sia loro affidata mediante concessione;

h) riferimento del programma a un centro storico compreso in riserve o parchi di interesse regionale ai sensi dell'art. 3, primo comma della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 (9), concernente «Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale».

**3.** La Giunta Regionale presenta pubblicamente i programmi approvati agli enti istituzionali e alle organizzazioni professionali, culturali, economiche e sociali interessate curando altresì la diffusione dei programmi più significativi.

**Art. 7.** — Nell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che abbiano formato oggetto degli interventi di recupero nell'ambito dei programmi integrati di cui alla presente Legge, è data priorità:

a) ai precedenti occupanti;

b) ai soggetti residenti o che prestino attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune sede dell'intervento, che siano inseriti nella graduatoria comunale definitiva di cui alla L.R. 5 dicembre 1983, n. 91 concernente «Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» e successive modificazioni e integrazioni, indipendentemente dal punteggio conseguito.

**Art. 8.** — Per la pronta attuazione dei programmi integrati di recupero, il Comune ha facoltà di affidare in concessione la redazione dei programmi stessi e/o l'esecuzione delle opere ad imprese di costruzione o loro consorzi, o ad associazioni temporanee di imprese o a società finanziarie, o a cooperative edilizie o a cooperative di produzione lavoro o loro consorzi.

**Art. 9.** — I lavori per la realizzazione dei programmi integrati di recupero debbono iniziare, a pena di decadenza, entro 15 mesi dall'avvenuta approvazione regionale (10).

**2.** Ai fini del rilascio della concessione edilizia per tutti gli interventi e le opere da realizzarsi in attuazione della presente Legge, si applicano le procedure e gli effetti previsti dal primo comma dell'art. 8 della Legge 25 marzo 1982, n. 94 concernen-

te «Conversione in Legge, con modificazioni del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 - Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti».

**Art. 10.** — In sede di prima attuazione della presente Legge, in deroga a quanto previsto dal primo comma del precedente art. 5, ai fini della decorrenza del termine di cui al secondo comma del predetto articolo, i programmi integrati di recupero approvati dai Comuni sono trasmessi alla Giunta Regionale entro il 30 novembre 1990.

**Art. 11.** — La Giunta Regionale, sentita la Commissione consiliare competente, entro 30 giorni dalla data dell'entrata in vigore della presente Legge determina:

a) i criteri diretti ad individuare la composizione e i compiti del comitato di cui al terzo e al quarto comma del precedente art. 5;

b) gli standard qualitativi da osservarsi nei casi in cui il programma integrato preveda incrementi della volumetria esistente o di quella stabilita dagli strumenti urbanistici in vigore;

c) i criteri e le norme da osservarsi qualora si tratti di interventi da realizzare su aree occupate da edifici con destinazione ad attività produttive non più esercitate all'atto della deliberazione comunale di cui al precedente art. 4, secondo comma.

(9) Sta in T 3.1.

(10) I termini sono prorogati di ulteriori dodici mesi ai sensi del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23. (Sta in T 1.0).



REGIONE LIGURIA

LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05 08 1987

BOLLETTINO UFFICIALE REGIONALE 26 8 1987 N. 34

*Contributi regionali per il recupero edilizio abitativo e altri interventi programmati.*

ARTICOLO 1

Finalita'

1. Il recupero del patrimonio abitativo esistente ha lo scopo di migliorare le condizioni abitative con la valorizzazione delle risorse economiche disponibili e con il minore consumo delle risorse territoriali.
2. Gli interventi di recupero oltre che gli edifici possono riguardare anche le infrastrutture i servizi l'organizzazione urbana e l'ambiente.
3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono effettuati rispettando le esigenze di conservazione dei valori socio - culturali storici ambientali nonche' tenendo conto delle esigenze abitative dei soggetti residenti negli stabili oggetto di recupero che possono essere soddisfatte con la mobilita'.

ARTICOLO 2

Rapporti con il programma quadriennale regionale

1. Il programma quadriennale regionale di cui all' articolo 3 della legge regionale 28 febbraio 1983 n. 6 riguardante procedure organi e competenze in materia di edilizia residenziale oltre ai contenuti generali tra cui la individuazione della distribuzione territoriale del fabbisogno abitativo per fasce di domanda e la qualificazione dell' offerta deve contenere in particolare gli obiettivi del recupero edilizio ed indicare i requisiti di fattibilita' degli interventi di cui alla presente legge.
2. Nel programma quadriennale regionale si determinano e ove necessario si aggiornano i parametri tecnico - economici per la quantificazione dei contributi regionali da concedere nei limiti stabiliti dal CER e dal CIPE sulla base della normativa statale sull' edilizia residenziale.
3. Entro il 30 settembre di ogni anno la Giunta regionale presenta al Consiglio una relazione generale sullo stato di attuazione della presente legge.

ARTICOLO 3

Diffusione della conoscenza

1. La Regione nell' ambito delle proprie competenze indicate all' articolo 2 lettera e) della legge regionale 28 febbraio 1983 n. 6 promuove quale strumento di supporto operativo all' attivita' di recupero edilizio la diffusione di informazioni a mezzo di pubblicazioni contenenti

indicazioni normative e tecniche nonche' a mezzo di mostre convegni e audiovisivi.

#### ARTICOLO 4

##### Programmi organici di intervento

1. I Comuni approvano anche su proposta dei soggetti attuatori di cui all lettere a) b) c) e d) del secondo comma dell' articolo 6 programmi organici di intervento nei centri storici e sul restante patrimonio edilizio esistente intesi a recuperare interi organismi abitativi o piu' vaste porzioni di aree urbane edificate.
2. I programmi organici di intervento devono prevedere e contenere: a) il progetto operativo dello strumento urbanistico attuativo finalizzato al recupero; b) la normativa gestionale; c) le previsioni di fattibilita' finanziaria.
3. L' approvazione dei progrmmi organici di intervento comporta ove necessario e nell' osservanza delle norme di legge in materia la dichiarazione di pubblica utilita' delle opere e degli interventi previsti nonche' la indifferibilita' e l' urgenza dei relativi lavori.

#### ARTICOLO 5

##### Progetto dello strumento urbanistico attuativo contenuto nel POI.

1. Ai fini della presente legge gli strumenti attuativi di cui alla lettera a) secondo comma dell' articolo 4 debbono comunque contenere: a) elaborati di analisi conoscitiva particolareggiata e di sintesi sullo stato di fatto della consistenza edilizia e della relativa destinazione d' uso sulle condizioni abitative e di lavoro degli abitanti e dei fruitori abituali sui dati storici e ambientali piu' rilevanti ai fini dell' intervento; b) elaborati progettuali riferiti alla dimensione urbana interessata comprensivi di approfondimenti circa le ipotesi architettoniche e tipologiche di intervento basate sulle caratteristiche tecnologiche e tecnico costruttive proprie degli immobili oggetto di recupero; c) norme tecniche di attuazione sia di dettaglio che di tipo prestazionale prescrittive delle preventive operazioni diagnostiche dei criteri progettuali delle modalita' di assegnazione di esecuzione e di collaudo dei lavori nonche' dell' eventuale manutenzione programmata.
2. Lo strumento urbanistico attuativo e le sue varianti possono essere adottati dal Comune con lo stesso provvedimento consiliare di approvazione del programma organico di intervento.
3. La Regione ove occorra adotta con carattere di prioritarieta' i provvedimenti di sua competenza in ordine allo strumento urbanistico attuativo e alle relative varianti di cui al comma secondo.
4. La procedura urbanistica deve essere completata prima delle determinazioni della Giunta regionale di cui all' articolo 11 secondo comma.

#### ARTICOLO 6

##### Normativa gestionale contenuta nel POI.

1. La normativa gestionale di cui alla lettera b) secondo comma dell' articolo 4 deve in particolare contenere: a) la disciplina dei rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune e gli eventuali altri partecipanti al programma; b) l' indicazione delle necessarie convenzioni tra Comune e soggetti attuatori; c) l' indicazione degli eventuali atti costitutivi di societa' a capitale misto pubblico e privato; d) l' indicazione delle soluzioni previste per la problematica connessa alla mobilita' dei soggetti occupanti gli immobili interessati dagli interventi.
2. I soggetti attuatori di norma sono: a) enti pubblici ivi compresi i Comuni e gli Istituti autonomi per le case popolari; b) cooperative di abitazione a proprieta' individuale e a proprieta' indivisa e loro consorzi; c) imprese di costruzione e di servizi e loro consorzi; d) privati che intendono recuperare immobili di loro proprieta'.
3. Le convenzioni di cui alla lettera b) del primo comma devono in ogni caso contenere le

soluzione dei problemi di cui alla lettera d) dello stesso comma.

#### ARTICOLO 7

Previsioni di fattibilita' finanziaria contenute nel POI.

1. Le previsioni di fattibilita' finanziaria previste alla lettera c) secondo comma dell' articolo 4 devono analizzare e documentare le capacita' di investimento sia dei soggetti privati che dei soggetti pubblici anche attraverso attestazioni di istituti finanziari e creditizi e polizze assicurative in relazione ai costi di realizzazione degli interventi previsti nel programma organico nonche' evidenziare le eventuali parti di interventi da realizzare utilizzando le agevolazioni e sovvenzioni ordinarie e straordinarie di carattere pubblico messe a disposizione per le concorrenti finalita'.
2. Dalla previsione di fattibilita' finanziaria deve risultare quale quota di finanziamento dovrebbe essere oggetto di contributo regionale.
3. La quota di finanziamento oggetto di contributo regionale non puo' in ogni caso superare i limiti stabiliti dal CER e dal CIPE in base alla normativa statale sull' edilizia residenziale.

#### ARTICOLO 8

Interventi finanziabili

1. Per le finalita' di cui alla presente legge la Regione concede contributi in conto interessi o in conto capitale destinati al finanziamento: a) dei programmi organici di intervento di cui all' articolo 4 nelle loro articolazioni; b) di interventi di recupero primario o secondario su edifici di proprieta' di privati compresi negli strumenti urbanistici attuativi finalizzati al recupero o in zona di recupero nonche' su edifici degradati non compresi nei suddetti ambiti qualora il Comune dichiari la necessita' di operazioni di riqualificazione per l' eliminazione dello stato di degrado; c) di interventi per acquisizione di alloggi o di altri immobili e per la costruzione di organismi abitativi su aree disponibili a condizione che tali operazioni siano comprese nell' ambito del tessuto urbano oggetto degli strumenti urbanistici attuativi di recupero ovvero che siano funzionalmente relazionate agli interventi ivi previsti; d) di attivita' diagnostica per mezzo di attrezzature e competenze specifiche per accertamenti geotecnici strutturali archeologici sismici e tecnologici per il benessere ambientale e il risparmio energetico; e) di attivita' per il sostegno delle prestazioni di servizi reali agli operatori e all' utenza per l' accesso al credito e alle diverse forme di facilitazione al recupero tramite l' «Agenzia regionale per il recupero edilizio SpA» come previsto dall' articolo 13 primo comma; f) di contributi straordinari agli Istituti Autonomi per le Case Popolari ed agli altri Enti strumentali della programmazione regionale per la partecipazione all' «Agenzia regionale per il recupero edilizio SPA»

#### ARTICOLO 9

Recupero primario o secondario

1. Per le finalita' di cui alla presente legge per recupero primario si intende il recupero della funzionalita' e della sicurezza anche sismica dell' edificio per quanto riguarda le sue parti comuni; esso interessa quindi complessivamente il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali comprese le fondazioni le scale e le coperture le parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti la finitura delle dotazioni comuni.
2. Per recupero secondario si intende quello rivolto al recupero della totale agibilita' e funzionalita' dei singoli alloggi.
3. Per gli interventi relativi alle operazioni di recupero primario si prescinde dal possesso da

parte dei proprietari dei requisiti soggettivi di cui alla legge regionale 23 aprile 1982 n. 22 recante norme per la scelta dei soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata e successive modifiche e integrazioni; per il recupero secondario delle singole unita' immobiliari abitative i contributi regionali sono concessi ai soggetti in possesso dei requisiti della citata legge regionale n. 22/ 1982; sono in ogni caso esclusi dal contributo gli interventi di cui alla lettera a) dell' articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e quando non configurabili quali interventi di recupero ai sensi dei commi primo e secondo quelli di cui alla lettera b) dello stesso articolo. 4. I proprietari beneficiari dei contributi per il recupero primario devono obbligarsi all' uso abitativo degli alloggi a tal fine previsti nel progetto.

#### ARTICOLO 10

##### Contributi in conto interessi

1. La contribuzione in conto interessi per l' ammortamento dei mutui e' quantificata in una rata semestrale costante quindicennale non superiore all' importo complessivo attualizzato della contribuzione spettante in base alla normativa statale per l' edilizia agevolata.

#### ARTICOLO 11

##### Contributi di cui alla lettera a) primo comma dell' articolo 8

1. Le domande per ottenere i contributi sui programmi organici di intervento sono presentate alla Regione dai Comuni o da altri soggetti attuatori tramite i Comuni sede dell' intervento con attestazione del Comune medesimo sulla fattibilita' urbanistica e sul rispetto dei requisiti oggettivi e soggettivi e dei vincoli tecnico - economici.

2. La Giunta regionale verificata la rispondenza delle domande previste al comma precedente ai requisiti di cui alla presente legge nonche' alle indicazioni e alle prescrizioni del programma quadriennale nei limiti delle disponibilita' di bilancio individua semestralmente gli interventi ammissibili a contributo e determina l' ammontare di quest' ultimo.

3. I semestri da considerare ai fini del precedente comma scadono al 30 marzo e al 30 settembre.

4. La Giunta regionale trasferisce gli importi corrispondenti all' individuazione di cui al secondo comma ai Comuni competenti per territorio che concedono e liquidano il contributo regionale.

5. In caso di insufficienza di domanda con apposita variazione del bilancio i fondi rimanenti vengono trasferiti alle altre categorie di intervento previste dall' articolo 8 che presentano un eccesso di domanda.

#### ARTICOLO 12

##### Priorita' per la concessione di contributi di cui alla lettera a) primo comma dell' articolo 8

1. Per l' individuazione degli interventi ammissibili al contributo di cui alla lettera a) primo comma dell' articolo 8 tenendo conto anche dell' esigenza di una equilibrata distribuzione territoriale sono considerati con priorita' gli interventi nei centri storici e gli interventi che complessivamente presentano un piu' elevato grado di: a) miglioramento della qualita' insediativa tramite l' integrazione delle funzioni urbane e dei sistemi infrastrutturali; b) entita' del degrado degli immobili e previsione della sua eliminazione; c) qualita' ed esemplarita' della progettazione con particolare riferimento agli aspetti architettonici tecnologici e di risparmio energetico ed alle soluzioni individuate rispetto ai costi; d) corrispondenza delle soluzioni abitative proposte alla articolazione dei fabbisogni accertati nell' area; e) concorso documentato di risorse finanziarie per la realizzazione degli interventi da parte di enti pubblici e privati di operatori e loro consorzi; f) coinvolgimento degli Istituti Autonomi per le

Case Popolari quali soggetti attuatori degli interventi di recupero anche mediante l' istituto della concessione d' opera; g) intervento su nuclei antichi compresi in parchi o aree protette istituiti o previsti dalla legislazione regionale in materia.

### ARTICOLO 13

Contributi di cui alle lettere e) ed f) primo comma dell' articolo 8

1. La concessione dei contributi di cui alla lettera e) dell' articolo 8 all' Agenzia regionale per il recupero edilizio SPA avviene sulla base di progetti per la realizzazione di interventi specifici.
2. La Giunta regionale approva i progetti di cui al primo comma e le modalita' e i tempi per la concessione e la liquidazione dei contributi mediante apposita convenzione con l' Agenzia regionale per il recupero edilizio SpA.
3. Alla concessione dei contributi previsti alla lettera f) dell' articolo 8 provvede la Giunta regionale mediante apposita convenzione con gli enti destinatari dei contributi nella quale vengono definite le modalita' e i tempi della erogazione dei contributi medesimi.

### ARTICOLO 14

Contributi di cui alle lettere b) c) e d) primo comma dell' articolo 8

1. Per la concessione dei contributi finalizzati agli interventi edilizi previsti alle lettere b) c) e d) primo comma dell' articolo 8 la Giunta regionale emette uno o piu' bandi di concorso conformi agli indirizzi territoriali e tecnico - economici nonche' ai criteri selettivi del programma quadriennale regionale per l' edilizia residenziale.
2. La Giunta regionale ammette a contributo le domande che siano pervenute tramite i Comuni sede degli interventi in base alle disponibilita' finanziarie per ambiti territoriali e per tipi di intervento ed a condizione che siano corredate dall' attestato comunale sul possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi e sul rispetto dei vincoli tecnico - economici.
3. I contributi di cui al presente articolo sono assegnati secondo l' ordine cronologico di ricezione delle domande in Regione fino ad esaurimento dei fondi disponibili; come unita' cronologica si considera la settimana a parita' di condizioni si opera con sorteggio.
4. Le domande escluse per esaurimento dei fondi disponibili sono iscritte in lista di attesa per l' assegnazione di eventuali fondi sopravvenienti.
5. In assenza di domande le disponibilita' vengono ripartite alla fine di ogni trimestre per ambiti territoriali e per categorie di intervento che presentino un eccesso di domanda.
6. La Giunta regionale trasferisce gli importi corrispondenti alle assegnazioni di cui al terzo comma ai comuni competenti per territorio che concedono e contestualmente liquidano i contributi secondo le modalita' e i termini previsti per ciascun tipo di intervento.
7. In caso di rinuncia o di non utilizzo da parte dei soggetti beneficiari o per revoca dei contributi concessi la Giunta regionale provvede su segnalazione del Comune sede dell' intervento a trasferire il contributo ad altro soggetto in lista di attesa nel Comune medesimo.
8. Sono compatibili finanziamenti in base ad altre leggi statali o regionali allo stesso organismo abitativo o ad alloggi che lo compongono esclusivamente nel caso di interventi che si integrano funzionalmente ma con detrazione dal contributo del costo di opere o di lavori gia' compresi in altri finanziamenti.
9. Per gli edifici con unita' immobiliari abitativa la cui superficie complessiva cosi' come definita dal dm 23 maggio 1984 n° 258 e' superiore al 75 per cento del totale il contributo al recupero primario e' esteso all' intero edificio.

## ARTICOLO 15

### Delega ai Comuni

1. Ferma restando la delega delle funzioni relative al controllo sui requisiti soggettivi ed oggettivi e sui vincoli tecnico - economici previsti dall' articolo 48 primo comma della legge regionale 28 febbraio 1983 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni sono delegate ai Comuni le funzioni relative alla concessione liquidazione ed eventuale revoca dei contributi di cui alle lettere a) b) c) e d) primo comma dell' articolo 8. Ai Comuni sono altresì delegate la concessione la liquidazione e l' eventuale revoca dei contributi individuali in conto capitale di cui all' articolo 2 della legge 25 marzo 1982 n. 94 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Entro la decade successiva a ciascun trimestre solare i Comuni inviano alla Regione i rendiconti trimestrali sull' amministrazione dei fondi loro trasferiti e sullo stato di attuazione dei singoli interventi finanziati.
3. I provvedimenti emanati nell' esercizio delle funzioni delegate sono imputati agli enti delegati.
4. In caso di ritardo o di omissione nell' emanazione dei singoli atti necessari per l' esercizio delle funzioni delegate la Giunta regionale previo invito a provvedere e sentite le Amministrazioni interessate si sostituisce all' Ente nell' emissione del singolo atto.
5. In caso di persistente inattività o di reiterate inadempienze la Giunta regionale promuove ai sensi dell' articolo 64 dello Statuto la revoca della delega.

## ARTICOLO 16

### Anagrafe dell' utenza

1. Tutti i soggetti gli organismi abitativi e gli alloggi che fruiscono di contributi per interventi edilizi ai sensi della presente legge sono iscritti all' anagrafe dell' utenza e sono soggetti alla normativa e alle sanzioni della legge regionale 2 dicembre 1982 n. 47 «Norme per la prima attuazione dell' anagrafe dell' utenza di edilizia residenziale».

## ARTICOLO 17

### Norme transitorie collegamento con il progetto biennale

1. Per gli interventi di edilizia agevolata nuove costruzioni e recupero finanziati con i fondi trasferiti alla Regione col piano decennale per l' edilizia residenziale ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni ivi compresi quelli assegnati per il quinto biennio 1986/ 1987 in base al dl 7 febbraio 1985 n. 12 convertito nella legge 5 aprile 1985 n. 118 per i quali in base alla legge regionale 23 aprile 1982 n. 22 e successive modifiche e integrazioni non sono ancora stati richiesti i nulla osta della Giunta regionale per l' emissione dei bandi da parte dei Comuni interessati si procede in via transitoria per l' ultimazione del piano decennale stesso tramite bando emesso dalla Giunta regionale seguendo le procedure di cui all' articolo 14 della presente legge.
2. Nell' ambito degli interventi di cui al comma precedente un' aliquota non superiore al 10 per cento degli alloggi di nuova costruzione e' riservata agli appartenenti alle Forze dell' Ordine ed alle Forze Armate in possesso dei requisiti richiesti secondo le modalita' che per ciascuna categoria di operatori saranno specificate nel bando approvato dalla Giunta regionale ai sensi del comma precedente.
3. Restano ferme le deleghe attribuite ai Comuni per la verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi e le altre disposizioni regionali in materia per la concessione dei contributi di edilizia agevolata.

## ARTICOLO 18

### Oneri di urbanizzazione e convenzioni

1. Per gli interventi ritenuti idonei ai fini della presente legge ancorche' non finanziati per esaurimento dei fondi gli oneri previsti dall' articolo 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche e integrazioni ove dovuti sono applicati al minimo della graduazione dei valori tabellari come stabilito dal Consiglio regionale senza oneri per l' aumento del numero delle abitazioni e con valutazione del volume mediante l' altezza convenzionale lorda dell' edilizia residenziale pubblica pari a metri 2 95.

2. Per gli interventi ritenuti idonei ai fini della presente legge ancorche' non finanziati per esaurimento dei fondi la convenzione di cui all' articolo 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 puo' essere sostituita con atto unilaterale d' obbligo regolarmente registrato. La duraa della convenzione viene adeguata al valore introdotto dal comma quarto dell' articolo 9 del dl 15 dicembre 1979 n. 629 convertito nella legge 15 gennaio 1980 n° 25.

### OMISSIS

(si omettono le parti che riguardano il bilancio regionale)

La presente legge regionale sara' pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria.  
Data a Genova addi' 5 agosto 1987



## REGIONE LIGURIA

### LEGGE REGIONALE N. 34 DEL 02 05 1990

BOLLETTINO UFFICIALE REGIONALE 23 5 1990 N. 11

*Attuazione del programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale misure urgenti in materia di edilizia residenziale ed istituzione di un fondo sociale.*

#### ARTICOLO 1

(Attuabilità del programma)

1. I contenuti operativi del programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale 1988/81 sono applicabili ove occorra anche in deroga alle disposizioni procedurali e ai requisiti tecnico - economici indicati nella vigente legislazione regionale in materia costituendone aggiornamento e integrazione.

#### ARTICOLO 2

(Offerta insediativa)

1. Nei Comuni che presentano un fabbisogno di nuove abitazioni in base alla normativa del programma quadriennale é obbligatorio predisporre un' adeguata offerta insediativa.

2 L'offerta insediativa di cui al primo comma può essere soddisfatta o con un piano per aree da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni ovvero ove i vincoli urbanistici e territoriali limitino la possibilità in termini economici di individuate nuove aree edificabili in zone di espansione e laddove lo consiglino scelte di ordine sociale e funzionale con il reperimento di nuovi alloggi mediante piani particolareggiati o piani di recupero nelle aree edificate sottoutilizzate o degradate che prevedano interventi di riuso del patrimonio inutilizzato da mantenere o da restaurare o che prevedano interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

3. Gli immobili oggetto dei predetti piani possono essere acquisiti in base alla normativa vigente dai Comuni e assegnati ai soggetti attuatori degli interventi programmati oppure possono essere acquisiti direttamente da predetti soggetti attuatori destinatari dei finanziamenti programmati in forma contrattuale ovvero tramite le procedure espropriative previste dalle leggi vigenti in materia.

#### ARTICOLO 3

(Procedure di selezione per l'edilizia agevolata)

1. Il programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale per la scelta dei soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata individua i casi in cui si applicano le procedure della legge regionale 23 aprile 1982 n. 22 e i casi in cui si può procedere a localizzazione diretta o a "sportello" con le procedure di cui all'articolo 14 della legge regionale 5 agosto 1987 n. 25 o mediante programma organico di intervento di cui alla medesima legge regionale n. 25/ 1987.

#### ARTICOLO 4

(Quota di assegnazione di nuove costruzioni in edilizia sovvenzionata)

1. La quota percentuale di assegnazione riservata ai richiedenti residenti nel Comune ove é ubicato l'intervento di nuova costruzione di edilizia sovvenzionata prevista nella misura del 15 per cento dall'articolo 38 sesto comma della legge 28 febbraio 1983 n. 6 come modificata dalla legge regionale 22 dicembre 1983 n. 50 é incrementata per gli interventi localizzati col programma quadriennale 1988/ 91 e sue attuazioni alla misura del 40 per cento ove l'intervento di nuova costruzione sia ubicato in un Comune inferiore ai 16.000 abitanti.

#### ARTICOLO 5

(Trasformazione delle cooperative indivise)

1. Le cooperative edilizie a proprietà indivisa già ammesse a contributo regionale ovvero statale ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457 possono richiedere alla Giunta regionale di variare il finanziamento ottenuto con quello previsto per le cooperative a proprietà individuale.

2. La variazione del finanziamento é condizionata dalla modifica dello statuto della cooperativa nonché dal rimborso alla Regione di un importo pari alla differenza tra i contributi liquidati per le cooperative a proprietà indivisa e quelli previsti per le cooperative a proprietà individuale maggiorato degli interessi legali.

3. I recuperi dei contributi statali vengono utilizzati per liquidare agli istituti di credito i contributi spettanti ai soggetti attuatori del medesimo biennio del piano decennale cui appartengono le cooperative indivise trasformate e la corrispondente economia opera a favore del Tesoro come previsto dalle disposizioni attuative della legge 5 agosto 1978 n. 457 per i flussi finanziari relativi all'edilizia agevolata.

4. In caso di gravi documentate difficoltà economiche di singoli beneficiari la Giunta regionale é autorizzata a rateizzare l'importo per un numero di semestralità pari a quelle residue del mutuo con l'applicazione del tasso d'interesse stabilito per l'edilizia agevolata dal Ministro del Tesoro in vigore al momento della autorizzazione.

#### ARTICOLO 6

(Recupero dei contributi)

1. Qualora nell'attuazione dei programmi di edilizia residenziale ammessi al finanziamento di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni si verificano situazioni originate da cause diverse per le quali si renda necessario nei confronti dei soggetti attuatori degli interventi ammessi a finanziamento e non conclusi con l'accolto del mutuo procedere al recupero dei contributi liquidati fino a qual momento la Giunta regionale provvede a recuperare tali somme computando su di esse il tasso di interesse stabilito dal Ministero del Tesoro per l'edilizia agevolata in vigore nel bimestre in cui viene adottato il provvedimento di recupero.

2. L'interesse é computato a decorrere dalla liquidazione dei predetti contributi da parte dell'Amministrazione regionale fino alla restituzione degli stessi.

3. Nei confronti degli inadempienti si applica il procedimento coattivo di cui al rd 14 aprile 1910 n. 639.

#### ARTICOLO 7

(Obblighi dei beneficiari di contributi in conto interessi di edilizia agevolata)

1. Gli acquirenti e gli assegnatari di alloggi costruiti con le agevolazioni di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni nonché i proprietari di alloggi

recuperati ai sensi della predetta normativa devono occupare gli alloggi personalmente per dieci anni a decorrere rispettivamente dalla data del contratto di compravendita dall'atto di assegnazione in proprietà o dell'ultimazione dei lavori.

2. La Giunta regionale può autorizzare la locazione o l'alienazione degli alloggi di cui al primo comma prima della decorrenza dei dieci anni in presenza di motivi sopravvenuti che comportino un oggettivo impedimento alla permanenza nell'alloggio.

3. Qualora non venga rilasciata la predetta autorizzazione ed il beneficiario intenda comunque cedere o locare anticipatamente l'alloggio dovrà provvedere alla estinzione anticipata del mutuo ai sensi della convenzione intervenuta tra la Regione e gli istituti di Credito mutuanti per l'attuazione dei programmi di edilizia agevolata - convenzionata.

#### ARTICOLO 8

(Obblighi dei beneficiari di contributi in conto capitale di edilizia agevolata)

1. All'obbligo di cui all'articolo 7 sono sottoposti anche coloro che hanno acquisito o acquisiscono la proprietà di alloggi oppure hanno recuperato o recuperano abitazioni di proprietà con l'ausilio di contributi in conto capitale previsti da leggi statali ai sensi delle quali la Giunta regionale ha emanato od emana bandi per la concessione delle suddette agevolazioni.

2. La locazione o l'alienazione anticipata degli alloggi di cui al primo comma può essere autorizzata dalla Giunta regionale come previsto nell'articolo 7 secondo comma.

3. Qualora non venga rilasciata la predetta autorizzazione ed il beneficiario intenda comunque alienare o locare anticipatamente l'alloggio la Giunta regionale provvede a recuperare l'importo di contributo a suo tempo liquidato con le modalità di cui all'articolo 6.

#### ARTICOLO 9

(Programmi Integrati)

1. Ai programmi integrati di cui alla deliberazione CIPE del 27 ottobre 1987 si applicano le procedure previste per i programmi organici di intervento dalla legge regionale 5 agosto 1987 n. 25.

#### ARTICOLO 10

(Sostituzione dell'articolo 21 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24)

1. L'articolo 21 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 é sostituito dal seguente:

«1. I programmi di edilizia residenziale pubblica ove localizzati nel territorio di Comuni che pur dotati di strumento urbanistico generale siano sprovvisti di piani per l'edilizia economica e popolare efficaci possono essere attuati mediante programmi costruttivi approvati con deliberazione del Consiglio comunale soggetta al solo controllo di legittimità a norma dell'articolo 17 della legge regionale 24 giugno 1976 n. 20 unitamente alle varianti allo strumento urbanistico generale ad esse eventualmente connesse a termini dell'articolo 8 della presente legge da assumersi entro il termine di trenta giorni dalla presentazione del programma stesso da parte del soggetto attuatore.

2. I programmi costruttivi che implicino l'adozione di varianti allo strumento urbanistico generale diverse da quelle indicate nel primo comma possono essere attuati soltanto a seguito della approvazione della variante stessa disposta dalla Giunta regionale in sede di conferma della relativa localizzazione nell'ambito del progetto biennale di intervento previa acquisizione con carattere di priorità dei pareri previsti dalla vigente normativa in materia urbanistica ed ambientale.

3. Le varianti allo strumento urbanistico generale di cui ai commi primo e secondo non sono

soggette agli adempimenti di deposito e pubblicità degli atti prescritti dalla vigente legislazione urbanistica.

4. La deliberazione del Consiglio comunale prevista dal primo comma ha valore di strumento urbanistico attuativo e produce gli effetti propri del piano per l'edilizia economica e popolare.

5. I programmi costruttivi possono essere localizzati altresì nell'ambito di piani per l'edilizia economica e popolare non ancora efficaci nonché nell'ambito di comuni dotati di piano per l'edilizia economica e popolare completamente attuato.

6. Le disposizioni del presente articolo sono applicabili esclusivamente ad interventi assistiti da contributo pubblico previsti nei programmi regionali di edilizia residenziale pubblica.

7. Qualora il Consiglio comunale non assume la deliberazione di cui al primo comma entro il termine all'uopo indicato alla localizzazione provvede ad ogni effetto previa diffida il Presidente della Giunta regionale».

#### ARTICOLO 11

(Inserimento di articolo nella legge regionale 8 luglio 1987 n. 24)

1. Dopo l'articolo 28 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 é inserito il seguente articolo 28 bis:

«Art. 28 bis (Programmi organici di intervento) 1. Le disposizioni dell'articolo 21 primo secondo e terzo comma della presente legge si applicano anche nei confronti dei programmi organici di intervento previsti dalla legge regionale 5 agosto 1987 n. 25. 2. La deliberazione del Consiglio comunale che approva il programma organico di intervento ha valore di strumento urbanistico attuativo».

#### ARTICOLO 12

(Modifica dell'articolo 34 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24)

1. Il numero 3) della lettera a) del primo comma dell'articolo 34 é sostituito dal seguente:

«3) l'articolo 27 primo secondo terzo e quarto comma e l'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865».

2. Il numero 5) della lettera b) del primo comma dell'articolo 34 é sostituito dal seguente:

«5) l'articolo 6 secondo quinto e settimo comma e l'articolo 51 della legge regionale 28 febbraio 1983 n. 6 «Procedure organi e competenze in materia di edilizia residenziale e norme per il controllo degli IACP» come modificati dalla legge regionale 3 maggio 1985 n. 33».

3. All'articolo 34 primo comma lettera b) dopo il numero 5) é aggiunto il seguente numero 5 bis:

«5bis: l'articolo 5 secondo e terzo comma della legge regionale 5 agosto 1987 n. 25 " Contributi regionali per il recupero edilizio abitativo e altri interventi programmati".»

#### ARTICOLO 13

(Sostituzione norma)

1. Il punto 3.4.4 del programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale 1988/ 1991 approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 110 del 29 novembre 1989 é così sostituito: «Con riferimento alla deliberazione CIPE del 30 marzo 1989 sui nuovi limiti di reddito e massimali di mutuo possono presentare domanda di elevazione del massimale di mutuo a lire 75 milioni entro il 31 maggio 1990 i titolari di interventi che non hanno ottenuto il provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato alla data del 30 marzo 1989 e che non risultano ultimati alla data di presentazione della domanda sopraccitata. La Giunta regionale é incaricata di considerare tali domande in base all'ordine cronologico di arrivo in Regione sulla base di assestamento del programma nei limiti dei fondi accertati e

con le modalità indicate dal suindicato programma quadriennale».

#### ARTICOLO 14

(Gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica)

1. Gli IACP contabilizzano e riscuotono i canoni convenzionali di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica costruiti acquistati o recuperati con il concorso o contributo parziale o totale dello Stato ivi compresi quelli realizzati dai Comuni con i programmi straordinari previa convenzione con gli enti proprietari estesa a tutti i compiti di amministrazione e manutenzione degli alloggi. La Giunta regionale al fine di unificare la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica approva la convenzione - tipo.

#### ARTICOLO 15

(Regolarizzazione dei rapporti locativi)

1. Per tutti gli alloggi che alla data del 30 maggio 1985 risultassero occupati senza titolo gli enti gestori provvedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi previo accertamento ad opera delle Commissioni di cui all'articolo 35 della legge regionale 28 febbraio 1983 n. 6 e successive modifiche e integrazioni del possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui alla presente legge per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e per quanto concerne il reddito per la permanenza dell'assegnazione
2. La regolarizzazione é subordinata al recupero da parte dell'ente gestore di tutti i canoni arretrati.

#### ARTICOLO 16

(Fondo sociale)

1. Gli enti pubblici gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica istituiscono secondo le modalità fissate dal Consiglio regionale ai sensi del terzo comma un fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi comuni amministrati dagli enti gestori o in regime di condominio o in autogestione da destinare agli assegnatari che non siano in grado di sostenere tali oneri a condizione che l'alloggio occupato non superi lo standard adeguato al relativo nucleo familiare e l'assegnatario non abbia rifiutato il cambio con altro alloggio adeguato.
2. Al finanziamento del fondo sociale possono concorrere la Regione gli enti locali e gli enti gestori con stanziamenti quali: a) una quota dei canoni percepiti dagli enti gestori per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione da fissare annualmente in relazione alla situazione di bilancio ovvero per i Comuni altri fondi indicati dagli stessi; b) una parte della quota per spese generali e di amministrazione relative agli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 28 primo comma della legge regionale 28 febbraio 1983 n. 6. L'entità di tale parte può essere stabilita annualmente dal Consiglio regionale qualora le situazioni di bilancio degli enti gestori lo consentano con il provvedimento di determinazione delle quote b) e c) dell'articolo 19 primo comma del DPR 30 dicembre 1972 n. 1035 adottato ai sensi dell'articolo 25 secondo comma della legge 8 agosto 1977 n. 513; c) eventuali quote di finanziamenti regionali ai Comuni per l'espletamento di interventi inerenti la sicurezza sociale; d) eventuali finanziamenti regionali stanziati espressamente per il fondo sociale.
3. Il Consiglio regionale su proposta della Giunta determina entro due mesi dalla entrata in vigore della presente legge le modalità di costituzione funzionamento e gestione del fondo sociale.

## ARTICOLO 17

(Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dalla lettera d) di cui all'articolo 16 della presente legge si provvede mediante utilizzo di quota pari a lire 500.000.000 in termini di competenza del «Fondo occorrente per far fronte ad oneri dipendenti da provvedimenti legislativi in corso concernenti spese correnti per ulteriori programmi di sviluppo» iscritto al capitolo 9020 dello stato di previsione della spesa del bilancio per l'anno finanziario 1989 ed istituzione ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 4 novembre 1977 n. 42 nello stato di previsione della spesa di bilancio per l'anno finanziario 1990 del capitolo 2875 «Quota integrativa regionale del fondo sociale per la corresponsione di contributi da destinare ad assegnatari che non siano in grado di sostenere il pagamento del canone di locazione ed il rimborso dei servizi comuni» con lo stanziamento di lire 500.000.000 in termini di competenza.

## ARTICOLO 18

(Limiti di reddito e canone minimo)

1. Per l'intero anno 1990 il limite di reddito per la collocazione nelle fasce di reddito stabilite ai fini della determinazione dei canoni é fissato in lire 13 milioni da applicare sulla base dei redditi dichiarati nel 1988.

2. Per l'intero anno 1990 la quota fissa da porre a base del calcolo del canone minimo per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 11 bis della legge regionale 22 dicembre 1983 n. 50 é fissato in lire 19.000 mensili per gli assegnatari che si considerano occupanti un solo vano convenzionale ai sensi del citato articolo 11 bis terzo comma della suddetta legge regionale n. 50/ 1983 ed in lire 13.000 vano/ mese per i restanti assegnatari.

3. A partire dall'entrata in vigore della deliberazione del CIPE di recepimento della proposta in data 16 novembre 1989 del CER che fissa il nuovo limite di reddito per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica detto limite ai soli fini della stessa viene fissato in lire 15 milioni sulla base dell'ultima dichiarazione dei redditi.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. É fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria. Data a Genova addì 2 maggio 1990

## REGIONE PUGLIA

- *Approvato dal Consiglio regionale nella seduta del 15.3.1990*
- *Vistato dal Commissario del Governo con nota del 2.5.1990*

LEGGE REGIONALE 11 MAGGIO 1990,  
N. 26

«Programmi integrati di interventi per la riqualificazione urbana».

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO.

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO HA APPOSTO IL VISTO.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA

LA SEGUENTE LEGGE:

Art. 1  
(Finalità)

1. La Regione finanzia programmi integrati mirati alla riqualificazione dei tessuti urbanistico-edilizi mediante il coordinamento degli interventi pubblici e privati.

Art. 2  
(Contenuti del programma integrato d'interventi)

1. Il programma integrato comprende interventi di recupero e riuso di edilizia residenziale, pubblica e privata di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e, ove ammesse, di nuova edificazione, nonché la realizzazione di infrastrutture, di urbanizzazioni primarie e secondarie e di opere di sostegno delle attività produttive fisicamente e funzionalmente connesse alla residenza, con esclusione di quelle che producono rumori e/o esalazioni nocive e moleste.

2. Il programma integrato contiene altresì previsioni tecniche e finanziarie in ordine a:  
- interventi di cui alla lett. a) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, mirati al miglio-

- ramento architettonico del contesto urbano;
- interventi sul colore urbano nell'ambito di uno studio effettuato su un ampio contesto;
- interventi di arredo urbano;
- acquisto di edifici da recuperare con priorità di quelli con accertata vulnerabilità e loro destinazione alle attività di cui all'art. 5 della L.R. 5 giugno 1985, n. 56 o al patrimonio pubblico residenziale indisponibile;
- acquisto di aree ed edifici necessari all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata;
- rimozione di vincoli e servitù ostativi alla realizzazione del programma integrato;
- trasferimento e sistemazione temporanea delle famiglie nonchè quanto altro disposto dal 2° comma dell'art. 29 della legge 5 agosto 1978, numero 457.

Art. 3  
(Modalità di finanziamento)

1. I finanziamenti disposti da leggi statali e regionali in materia di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana sono finalizzati in misura non inferiore al 60% per l'attuazione dei programmi integrati di cui alla presente legge.

2. Gli interventi di cui al 1° comma del precedente art. 2 sono finanziati con le modalità e le procedure disciplinate dalle rispettive leggi di settore. Gli interventi di cui al 2° comma del medesimo articolo sono finanziati dalla Regione sino alla totalità dei costi documentati e nei limiti delle disponibilità di bilancio.

Art. 4  
(Formazione del programma integrato)

1. Il Comune individua, con le modalità di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, l'ambito territoriale di degrado urbano da riqualificare mediante il programma integrato di interventi.

2. Il programma integrato di interventi può essere proposto al Comune da imprese di costruzione e loro consorzi, da associazioni temporanee di imprese, da cooperative edilizie e loro consorzi, dagli II.AA.C.P. A tal fine, i proponenti presentano al Sindaco del Comune la domanda corredata da un piano di fattibilità, da una relazione tecnico-amministrativa e finan-

ziaria e dallo schema di convenzione di cui al successivo art. 10 della presente legge.

3. Nel caso che il programma integrato di interventi sia di iniziativa comunale, il Comune può affidarne la redazione e/o la successiva attuazione ai soggetti di cui al precedente comma.

#### Art. 5

(Approvazione comunale del programma integrato e poteri sostitutivi)

1. Il programma integrato è approvato dal Comune con le procedure di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Il programma integrato proposto dai soggetti di cui al comma precedente viene adottato dal Consiglio comunale entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda. Scaduto inutilmente tale termine, il proponente, con ricorso notificato al Sindaco e a tutti i Consiglieri comunali, comunica l'inerzia dell'Amministrazione comunale al Presidente della Giunta regionale.

3. Il Presidente della Giunta regionale, nei trenta giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione, invita il Sindaco ad adottare i provvedimenti successivi entro trenta giorni.

4. Decorso quest'ultimo termine e perdurando l'inerzia del Comune, il Presidente della Giunta regionale approva il programma integrato con proprio decreto, sentito il Comitato Urbanistico Regionale.

5. Le funzioni del Presidente della Giunta regionale sono esercitate dall'Assessore regionale all'Urbanistica ed Edilizia Residenziale, se delegato.

#### Art. 6

(Effetti dei programmi integrati)

1. I programmi integrati d'intervento sono equiparati ai piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed esercitano gli effetti di cui all'art. 37 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56.

2. L'approvazione del programma integrato comporta l'automatica inclusione delle sue previsioni nel programma pluriennale di attuazione di cui al Titolo II della L.R. 12 febbraio 1979, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 7

(Ammissione ai finanziamenti regionali)

1. La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del programma integrato, unitamente a tutta la documentazione occorrente, viene inviata dal Sindaco alla Regione - Settore Edilizia Residenziale.

2. La deliberazione comunale deve essere corredata dai pareri, nulla-osta e autorizzazioni delle Amministrazioni non regionali che esercitano funzioni dirette o di sorveglianza sugli interventi previsti nel programma integrato. Qualora tali atti vadano resi nei progetti esecutivi, gli atti stessi sono sostituiti da preventivi nulla-osta.

3. La Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, dichiara l'ammissione del programma integrato ai finanziamenti regionali.

#### Art. 8

(Piano annuale di finanziamento dei programmi integrati)

1. La Giunta regionale, entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio, sentita la competente Commissione consiliare, approva il piano annuale di finanziamento degli interventi compresi nei programmi integrati ammessi ai sensi del precedente art. 7.

#### Art. 9

(Contributi per la redazione dei programmi integrati)

1. Per la redazione dei programmi integrati, la Giunta regionale è autorizzata a concedere ai Comuni, a seguito di preventivo documentato, contributi sulle spese fino al 100% a valere sulle poste finanziarie di cui alla legge regionale 20 agosto 1974, n. 31, come modificata dalla L.R. 28 maggio 1975, n. 47 nonchè dalla L.R. 13 maggio 1985, n. 26.

#### Art. 10

(Convenzione Comune, Soggetti attuatori)

1. Successivamente all'ammissione regionale di cui al precedente articolo 7, tra Comune e soggetti attuatori è stipulata apposita conven-

zione con la quale vengono concordate le modalità di attuazione dei programmi, i tempi ed i modi di esecuzione dei lavori, i controlli, gli aspetti tecnici, economici e finanziari degli interventi nonché le quote di finanziamento pubblico e quelle a carico dei privati.

2. La convenzione di cui al precedente comma disciplina altresì la cessione o la locazione di immobili risanati da imprese, società e cooperative con il contributo dello Stato e/o della Regione, dando preferenza ai soggetti di cui all'ultimo comma dell'art. 32 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. La convenzione è redatta in conformità dello schema-tipo approvato dalla Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con la previsione delle modalità di sub-appalto previste dall'ultimo comma della delibera del Consiglio regionale n. 1113 del 7.12.89.

#### Art. 11

(Affidamento degli interventi privati al Comune o al concessionario)

1. I privati proprietari di immobili sui quali il programma integrato prevede interventi di recupero possono, mediante dichiarazione irrevocabile di assenso, affidare la realizzazione delle relative opere al Comune o al soggetto proponente il programma integrato stesso.

2. In caso di inerzia dei privati proprietari, si applicano le disposizioni di cui all'art. 28, penultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### Art. 12

(Tasso interesse sui mutui di cui alla L.R. 15 maggio 1980, n. 45)

1. Il tasso degli interessi a carico dei soggetti destinatari delle agevolazioni previste dalla L.R. 15 maggio 1980, n. 45, come modificata dalla L.R. 24 maggio 1985, n. 48, è fissato, tanto per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento del mutuo, nella misura di un terzo del tasso ufficiale di sconto vigente al momento della stipula del contratto di mutuo con l'Istituto di credito fondiario convenzionato con la Regione. In ogni caso, il tasso massimo

a carico del beneficiario non può superare il 7%.

#### Art. 13

(Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si farà fronte con i fondi annualmente disposti in bilancio finalizzati alla realizzazione degli interventi compresi nei programmi integrati.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 11 maggio 1990

COLASANTO

#### N O T E

Il testo della legge viene pubblicato con l'aggiunta delle note redatte dall'Ufficio Legislativo della Giunta Regionale in esecuzione delle deliberazioni della G.R. n. 2087/87 e n. 2895/87 nonché del D.P.G.R. n. 504 del 19.5.1987 e successive modificazioni al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio.

Le note non costituiscono testo ufficiale della legge regionale.

#### Nota 1 (art. 2 - 1° comma)

— Si riporta il testo dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457:

31. (Definizione degli interventi). — Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alte-



Consiglio Nazionale delle Ricerche - Istituto per la residenza e le infrastrutture sociali - Bari

ATTUAZIONE DELLE POLITICHE REGIONALI IN TEMA DI RECUPERO

SCHEDA INFORMATIVA

COMUNE DI \_\_\_\_\_

Provincia di \_\_\_\_\_

Responsabile dell'Ufficio tecnico \_\_\_\_\_

**1. Notizie generali**

- 1.1 Popolazione residente al censimento 1991 ab \_\_\_\_\_
- 1.2 Superficie del centro abitato Kmq \_\_\_\_\_
- 1.3 Superficie del centro storico Kmq \_\_\_\_\_

**2. Strumenti urbanistici generali:**

- 2.1 Piano regolatore generale (*Prg*)
- |                          |         |    |
|--------------------------|---------|----|
| in corso di elaborazione | SI      | NO |
| adottato                 | [19__ ] |    |
| approvato                | [19__ ] |    |
- 2.2 Variante di adeguamento alla Lr n.56/1980
- |                          |         |    |
|--------------------------|---------|----|
| in corso di elaborazione | SI      | NO |
| adottata                 | [19__ ] |    |
| approvata                | [19__ ] |    |
- 2.3 Altre varianti essenziali al *Prg*
- |                          |         |    |
|--------------------------|---------|----|
| in corso di elaborazione | SI      | NO |
| adottato                 | [19__ ] |    |
| approvato                | [19__ ] |    |
- 2.4 Programma di fabbricazione (*Pdf*)
- |           |         |  |
|-----------|---------|--|
| approvato | [19__ ] |  |
|-----------|---------|--|

2.5	Varianti essenziali al Pdf		
	in corso di elaborazione	SI	NO
	adottato [19__ ]		
	approvato [19__ ]		

### 3. Strumenti urbanistici esecutivi

3.1	Pp del Centro storico		
	in corso di elaborazione	SI	NO
	adottato [19__ ]		
	approvato [19__ ]		

3.2	Pdr del Centro storico		
	in corso di elaborazione	SI	NO
	adottato [19__ ]		
	approvato [19__ ]		

3.3	Pp in zone di completamento		
	in corso di elaborazione	SI	NO
	adottato [19__ ]		
	approvato [19__ ]		

3.4	Pdr in zone di completamento		
	in corso di elaborazione	SI	NO
	adottato [19__ ]		
	approvato [19__ ]		

3.5	Pdr nei comparti di edilizia abusiva		
	in corso di elaborazione	SI	NO
	adottato [19__ ]		
	approvato [19__ ]		

#### 4. Interventi di recupero promossi, progettati ed eseguiti

4.1 Nel periodo 1980-1990 sono stati promossi, progettati, o eseguiti interventi di recupero nel territorio comunale?

SI/ NO

- su edifici privati con finanziamento: - pubblico  
- privato

- su edifici pubblici

- su parti omogenee del territorio urbano

(si prega dettagliare con le principali notizie)

4.2 Il Comune ha incoraggiato questi interventi?

NO

SI

In che modo? \_\_\_\_\_

#### 5. Legge regionale n.26/1990

5.1 Come valuta globalmente la legge?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5.2 Quali dei seguenti aspetti innovativi contenuti nella legge ritiene strategici per l'avvio di incisive operazioni di riqualificazione urbana?

- il coordinamento degli interventi pubblici e privati;

- la destinazione di una quota non inferiore al 60% dei finanziamenti pubblici disponibili in favore di Pir;

- le procedure speciali di formazione ed approvazione dei Pir;

- altro \_\_\_\_\_

- 5.3 Ha dei commenti da fare al riguardo? NO SI  
(in caso affermativo allegare una breve nota)
- 5.4 Successivamente all'emanazione della Lr n.26/1990 il Comune ha ricevuto proposte di *Pir*  
NO SI  
Se *SI*, su quali parti del territorio comunale e con quale esito?  
(se possibile dettagliare a parte)
- 5.5 Il comune ha stimolato o promosso la redazione di *Pir*?  
*NO* - perchè non li ritiene utili  
- perchè non se ne manifesta il bisogno in relazione alle particolari condizioni dell'abitato  
- altro \_\_\_\_\_
- SI* Con quale esito?  
(se possibile dettagliare a parte)
- 5.6 A Suo parere una normativa regionale idonea a favorire gli interventi di riqualificazione urbana deve essenzialmente:  
- sovvenzionare in vario modo le iniziative private:  
    - per il recupero di singoli alloggi comunque ubicati  
    - per il recupero primario in edifici condominiali  
    - per recuperi coordinati e finalizzati a specifici obiettivi  
- consentire di superare i vincoli di piano (c.d. *variante automatica*)  
- finanziare la realizzazione di opere infrastrutturali primarie e secondarie  
- stimolare il coordinamento tra iniziative pubblica e private  
- prevedere un'assistenza agli enti locali nelle politiche di recupero  
- altro \_\_\_\_\_



Collana "Quaderni I.R.I.S." (Istituto per la residenza e le infrastrutture sociali del Consiglio nazionale delle ricerche)

- 1 AA.VV., *L'Area metropolitana di Bari*, Atti del Convegno di studi, Bari, 1984
- 2 AA.VV., *Il recupero del patrimonio edilizio esistente. Metodologie di analisi e di progettazione*, Bari, 1984
- 3 V.Battista, N.Maiellaro, N.Milella, *La termografia edile. Principi fisici - applicazioni - strumentazione*, Bari, 1985
- 4 AA.VV., *Recupero edilizio ed urbano: città e territorio*, Atti del Convegno di studi a cura di V.Zito, Bari, 1985
- 5 A.Barbanente, S.Stanghellini, V.Zito, *Esperienze di recupero urbano ed edilizio*, Bari, 1988
- 6 A.Barbanente (a cura), *Metodi di valutazione nella pianificazione urbana e territoriale. Teoria e casi di studio*, Atti del colloquio internazionale, Bari, 1989
- 7 R.Ruggeri, *Edilizia per l'istruzione: adeguamento per i disabili*, Bari, 1991
- 8 A.Realfonzo, *La valutazione nella pianificazione urbana e regionale*, Atti del Convegno internazionale a cura di A. Barbanente, Bari, 1991
- 9 R.Ruggeri, *Elementi per il recupero edilizio*, Bari, 1992
- 10 M.Stella, *Le pietre da costruzione di Puglia: il tufo calcareo e la pietra leccese*, Bari, 1992
- 11 A.Barbanente, N.Maiellaro, *Sistemi informativi urbani e ipertesti*, Bari, 1993
- 12 N.Maiellaro, N.Milella, *Prove non distruttive in edilizia;*  
Vol.I (N.Maiellaro), *Prove sclerometriche ed ultrasoniche sui calcestruzzi*, Bari, 1995;  
Vol II (N.Milella) in corso di pubblicazione.
- 13 M.Stella, P.Marrone, *Murature esterne in tufo calcarenitico pugliese: caratteristiche tecnologiche e prestazionali per la verifica dell'affidabilità*, Bari, 1993
- 14 M.Stella (a cura), *Le pietre da costruzione: il tufo calcareo e la pietra leccese*, Atti del Convegno internazionale, Bari, 1993
- 15 R.Ruggeri, *Abitazione, riuso e qualità della progettazione: studio di un caso*, Bari, 1994
- 16 Stella M., *Murature in tufo calcareo: aspetti sperimentali sulle resistenze meccaniche*, Bari, 1995;
- 17 Zito V., *Politiche e strumenti per la riqualificazione urbana in Puglia*, Bari, 1996

*Pubblicazioni afferenti il Progetto Finalizzato Edilizia del CNR*

Milella N. (a cura), *La fotogrammetria per il restauro e la storia. Tecniche analitiche e digitali*, Atti del primo Colloquio internazionale, Bari, 1995

Maiellaro N., Barbanente A., Cuscito P., *Sistemi esperti e ipertesti. Il controllo delle trasformazioni nell'edilizia*, Repubblica di San Marino, 1996

*Altre pubblicazioni*

Stanghellini S., *Aspetti metodologici ed econometrici dell'analisi dei costi di produzione nel recupero urbano*, Bari, 1984

Milella N. (a cura), *Performances and quality in european built environment*, Bari, 1996

Vincenzo Zito, architetto, è nato in Andria nel 1952. Presso l'IRIS-CNR si occupa di problematiche relative al recupero ed alla riqualificazione edilizia ed urbana, con particolare riferimento agli aspetti normativi.