

# La legge 1947 sulla pianificazione urbana e rurale in Inghilterra

La nuova legge inglese sulla pianificazione urbana e rurale, approvata dal parlamento nei primi mesi del 1947 costituirà secondo le intenzioni dei legislatori lo strumento giuridico per realizzare la pianificazione nazionale. Per illustrare lo spirito generale della legge, senza entrare nei dettagli tecnici, esporremo in succinto i suoi caratteri salienti, rilevando quelle che, a nostro avviso, appaiono le tre fondamentali innovazioni rispetto a tutte le legislazioni urbanistiche conosciute attualmente in vigore.

La prima innovazione risiede nel carattere di estensione e di obbligatorietà che viene impresso alla pianificazione: essa infatti, da facoltativa, diventa obbligatoria per tutte le Autorità di Contea e Comunali ed è estesa a tutto il territorio nazionale urbano e agricolo. In tal modo i piani, cessando di essere ristretti ai confini amministrativi di qualche Comune isolato e spesso circoscritti alle sole zone di espansione delle città, perderanno le caratteristiche di limitatezza, di accidentalità e di discontinuità, che sono state difetto generale dei piani regolatori comunali di tutti i paesi fino ad oggi, per tendere nel complesso ad assumere un aspetto unitario ed omogeneo, dovuto all'assenza di soluzioni di continuità. Per queste nuove esigenze la concezione di piano regolatore limitata e rigida viene superata e ci si avvia coscientemente verso una più vivace concezione di piano urbanistico esteso, elastico e di prima approssimazione. Scopo immediato della pianificazione è la zonizzazione generale del suolo per determinare la destinazione futura di tutte le aree, o per lo meno di comprensori di aree; successive approssimazioni stabiliranno i dettagli ed un continuo processo di revisione ne garantirà l'aggiornamento e l'adattamento elastico a future imprevedibili esigenze.

La seconda innovazione la riscontriamo nel potere esecutivo demandato alle stesse Autorità di pianificazione, le quali esercitano, fin dall'inizio della progettazione del piano, l'Autorità di controllo sulle trasformazioni d'uso dei terreni e dei fabbricati.

Qualsiasi operazione che tenda a produrre una trasformazione dell'uso attuale del terreno o dei fabbricati (sopra, sotto ed entro il terreno, specifica la legge) deve avvenire in armonia col piano generale e l'imprenditore della trasformazione è obbligato a richiederne anticipatamente permesso.

Data l'estensione della pianificazione a tutto il territorio urbano e rurale, non è chi non veda quali ampi poteri e quali ampie responsabilità vengano assunti dalle Autorità di pianificazione e di controllo.

La terza innovazione, di capitale importanza, riguarda il meccanismo proposto per regolare la delicata questione dei valori dei terreni e di conseguenza per determinare la indennità di esproprio, i risarcimenti per restrizioni dovuti alla pianificazione, ed i contributi di miglioria.

Anzitutto viene ammesso il principio generale che il proprietario al cui terreno o stabile venga imposto un vincolo, non ha diritto ad alcun risarcimento quando gli venga negata la trasformazione, da esso richiesta e non rispondente al piano.

Si riconosce tuttavia che, all'atto dell'entrata in vigore della legge, questo principio

potrebbe portare danni reali in casi particolari, ad esempio per quei terreni ritenuti maturi ad una trasformazione o aventi trasformazione in atto. Solo per tali casi specifici è previsto un risarcimento.

Quando invece è concessa una trasformazione d'uso, ogni aumento di valore del terreno, conseguente alla trasformazione ed alla miglìoria, esercitata dallo Stato sia positivamente (colla costruzione di opere) sia negativamente (coll'imposizione di vincoli ad altri terreni), non può essere usufruito dal proprietario del terreno, perché, in ogni caso, esso è opera di pianificazione, cioè di operazione collettiva, e quindi deve essere incasato dallo Stato.

Con questo strumento il legislatore tende ad eliminare ogni futura speculazione nella valutazione dei terreni, in quanto attraverso la pianificazione può essere previsto e stabilito quale potrà essere il reale plus-valore di un terreno o di uno stabile, plus-valore soggetto oggi ad essere sempre sopravvalutato per effetto di una stima incerta, errata per eccesso, nelle oscillazioni usuali della domanda e dell'offerta, come dettagliatamente dimostra la relazione della legge.

Le Autorità hanno inoltre ampi poteri e concessione di contributi, per intervenire esse stesse ad operare le trasformazioni previste, quando le trasformazioni conducono, per effetto della pianificazione, ad un minus-valore (ad es. nei diradamenti dei vecchi centri), oppure quando l'intrapresa privata si rifiuti di operare la trasformazione.

In tutti i casi lo Stato, attraverso l'Ente Centrale Fondiario, ha la facoltà di acquistare in proprio (o per cederli a terzi, Autorità, Enti o privati) i terreni, sulla base del solo valore attuale (1939), escludendo ogni plus-valore potenziale. Questa concezione costituisce una stretta conseguenza della pianificazione integrale del suolo ed è indubbiamente la parte più interessante e nuova della legge. Per essa lo Stato interviene direttamente nella formazione del valore dei terreni, in quanto stima egli stesso il plus-valore dovuto alla trasformazione prevista, avocando a sé in tutto o in parte.

L'intervento economico, senza dubbio limitativo della libertà del mercato fondiario, così come la pianificazione del suolo è limitativa nella destinazione futura del terreno, è stato tuttavia ritenuto necessario in Inghilterra, affinché la pianificazione del suolo non venisse gravata, per lo Stato e per il cittadino, dai costi arbitrari ed effettivi dovuti ad artificiali sopravvalutazioni dei terreni.

Con questo strumento legislativo l'Inghilterra si appresta oggi a tradurre in atto un'operazione di radicale importanza con enormi conseguenze immediate e future. Con questo passo essa decisamente si pone nel campo della politica urbanistica alla testa di tutte le nazioni civili.

L'additare questo coraggioso e lungimirante atto non costituisce soltanto un doveroso titolo di onore alla Nazione che l'ha intrapreso, ma vuol essere, oltreché uno stimolo ai nostri giuristi per un approfondito esame della dottrina e del diritto di questa legislazione e per un confronto colla nostra vigente, anche un appello a tutte le Autorità, a tutti gli uomini politici, a tutti gli studiosi di urbanistica, a tutte le Associazioni professionali, ai giuristi e ai cittadini tutti, perché, sull'esempio inglese, anche in Italia urgentemente si agiti e si risolva il problema della pianificazione razionale.

