

Convegno Nazionale di Studio

Relatori

Dott. Giuseppe Mazzella // Giornalista - Segretario OS.I.S.
La STU: Per la coesione economica e sociale dell'isola d'ischia

Avv. Antonio Carotenuto // Presidente "Riscossa per Casamicciola"
La finanza di territorio per una economia solidale

Avv. Renato Perticarari // Presidente ASTUR // Collaboratore "Il Sole 24 Ore"
La STU: Strumento operativo per l'attuazione dei piani di riqualificazione urbana in partnership con i privati

Prof. Stefano Stanghellini // Professore Ordinario IUAV di Venezia
Lo studio di fattibilità e le valutazioni di sostenibilità economico-finanziaria per la costituzione della STU

Avv. Vanessa Boato // Senior Associate Studio Legale DLA Piper
Le buone pratiche per la valorizzazione del territorio

Dott. Franco Borgogna // Presidente OS.I.S.
Conclusioni

Invitati

governanti, parlamentari, amministratori regionali, provinciali, comunali, avvocati e giuristi, tecnici e funzionari dell'edilizia e della pubblica amministrazione, aderenti ad associazioni culturali, ambientaliste e del volontariato civile ed a partiti politici, organizzazioni sindacali e liste civiche, imprenditori pubblici e privati dell'economia e della finanza.

La S.V. è invitata.

Info:

Comitato Scientifico // **Dott. Antonio Pisani**
e-mail: movimentocivile@libero.it
Cell. +39 328 7517142



ISCHIA, LO SVILUPPO POSSIBILE

STU - Società di Trasformazione Urbana: uno strumento per acquisire le aree dismesse
Opportunità legislative (Art. 120 del TU EE LL) nel rispetto del piano paesistico

Sabato 21 Aprile 2012 - ore 10.00

Auditorium Grand Hotel delle Terme di Augusto - Lacco Ameno



"...era impossibile ecco perché lo hanno fatto".
r.g.

**"un'idea che non è pericolosa
non merita di essere chiamata un'idea"**

Oscar Wilde

La società di trasformazione urbana

L'innovazione normativa che ha introdotto le Società di Trasformazione Urbana (STU) risale al 1997, ed è contenuta nella legge 127/1997 (la cosiddetta "Bassanini-bis"), che al comma 59 dell'articolo 17 disciplinava, in modo piuttosto scarno, le modalità di costituzione e di funzionamento di tali società e, caso inusitato, fissava in pratica lo stesso oggetto sociale delle future S.T.U.: "progettare e realizzare (quindi commercializzare) interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti". **Tale disposizione è stata poi integralmente recepita nell'articolo 120 del nuovo testo unico degli enti locali ed ha trovato una sua parziale fonte interpretativa nella Circolare del Ministero LL.PP. dell'11.12.00.**

Ciò evidentemente consente che i privati coinvolti quali partner imprenditoriali possano fin dall'inizio partecipare attivamente alle scelte progettuali che determinano l'individuazione dei limiti e delle condizioni dell'intervento. Questo aspetto, peraltro, è destinato ad assumere sempre maggiore rilievo con il diffondersi di un modello di pianificazione urbanistica che tende a individuare nel piano regolatore generale lo strumento per la definizione delle scelte di fondo e "non negoziabili" relativamente all'uso del territorio; mentre la pianificazione di secondo livello è destinata a dare concreta attuazione, in un arco temporale più limitato, a quelle scelte che il piano regolatore ha definito in via generale. **Nel caso dei sei Comuni dell' isola d' Ischia il punto di riferimento è il Piano Urbanistico Territoriale del Ministro Paolucci approvato nel 1995 e "sovraordinato" rispetto ai PRG dei sei Comuni.**

L'acquisizione delle aree: il ruolo dei proprietari quali possibili partner.

Quello delle modalità di acquisizione delle aree su cui si deve sviluppare l'intervento di trasformazione urbana è uno dei punti qualificanti per delineare il concreto funzionamento della STU. Ma è anche un aspetto su cui la disciplina legislativa non aiuta a fare chiarezza.

Il comma 2 dell'articolo 120 stabilisce infatti da un lato che la STU deve provvedere alla "preventiva acquisizione" delle aree interessate all'intervento e, dall'altro, **che tale acquisizione può avvenire consensualmente o tramite ricorso a procedure espropriative.** L'acquisizione delle aree con il procedimento di esproprio è effettuato dal Comune, ma beneficiario dell'esproprio è direttamente la STU, su cui grava il pagamento dell'indennità. Va peraltro rilevato che l'esproprio è attivabile relativamente a tutte le aree da acquisire, poiché la delibera del Consiglio comunale che individua le aree oggetto di intervento vale come dichiarazione di pubblica utilità anche per le aree non direttamente interessate da opere pubbliche (comma 3).

E' praticabile la possibilità che i proprietari delle aree possano diventare soci della STU conferendo nella stessa le aree (immobili e terreni).

La S.T.U. è uno strumento potenzialmente dirompente per i paludati percorsi amministrativi dell' urbanistica.

A tal fine, tre sono i pilastri fondamentali su cui si può reggere la fortuna di questo istituto:

1. l'individuazione da parte dell'ente locale di un obiettivo ritenuto strategico per la collettività amministrata, ma al contempo non facilmente (e non in tempi brevi) raggiungibile con risorse autonome anche perché queste aree sono **"giuridicamente inagibili"** essendo di proprietà privata e quindi incommerciabili con i normali strumenti del Codice Civile;
2. l'acquisita consapevolezza che per il raggiungimento di tali obiettivi può risultare indispensabile il concorso dei privati o più Enti Locali (Regione e Provincia)
3. il superamento, per ottenere tale concorso, di ogni pregiudiziale, non solo ideologica, al riconoscimento di un concreto vantaggio per i privati che sono chiamati a realizzare anche l'obiettivo pubblico.

Per le aree dismesse dell' isola d' Ischia giuridicamente inagibili (spezzettamento delle proprietà, conflitti fra eredi, enti morali o pubblici senza risorse finanziarie) (Casamicciola il complesso del Pio Monte della Misericordia ed il Bacino Termale di La Rita, Lacco Ameno l' ex-complexo alberghiero La Pace, Ischia il cosiddetto Centro Polifunzionale, Barano l' area termale di Olmitello ed altre ancora da individuare) la STU può essere lo strumento indispensabile per uno Sviluppo

Possibile in un' area turistica matura capace di consolidare il sistema e creare nuove opportunità di lavoro soprattutto per i giovani. La STU diviene quindi uno strumento per un PIANO DI RECUPERO di immobili ed un PIANO PER IL LAVORO ideato, progettato ed attuato dal COMUNE o più COMUNI nella piena attuazione del principio di " sussidiarietà" dell' Unione Europea per lo " Sviluppo Locale".

