

Fatevi la vostra riforma dei suoli, ovvero alcuni casi piemontesi di perequazione

Premessa

1. Sull'urbanistica italiana hanno aleggiato, da sempre, due fantasmi.

- Il primo è il desiderio degli urbanisti di rendere i proprietari dei suoli urbani indifferenti alle scelte di piano.

Il problema si pone appena costituito il regno d'Italia ed è quindi molto vecchio.

L'art. 22 della legge 2359 del 1865 (legge sulle opere pubbliche) prevedeva l'esproprio sia dei lotti necessari all'esecuzione delle opere pubbliche sia delle aree contermini ritenute necessarie ad integrare le finalità delle opere stesse; non a caso il Ministro proponente aveva illustrato come possibile applicazione della norma, nella relazione di presentazione, proprio il caso dei piani regolatori comportante l'espropriazione di tutte le aree comprese tra le strade urbane previste (considerate come le "opere pubbliche").

Come chiarisce Italo Insolera, il Sindaco di Roma Pinciani, nel momento del trasferimento della capitale del Regno da Firenze a Roma, tentò questa strada prevedendo l'esproprio generalizzato delle aree urbane, la costruzione di strade e fognature e la successiva cessione ai promotori immobiliari delle aree così attrezzate. Pinciani "vedeva il Comune direttamente partecipante all'espansione della città [e riteneva che] la dichiarazione di pubblica utilità e l'esproprio che ne consegue non ledono i diritti di nessuno, ma impediscono che si obblighi «l'amministrazione ad arricchire un individuo col danno degli altri»" (Insolera 1962, 29).

L'affermazione del Sindaco Pinciani evidenzia un nodo fondamentale: l'attività di trasformazione dei suoli genera ricchezza, che non è giusto vada a solo vantaggio del proprietario ed a danno della collettività che è oggetto e soggetto della trasformazione (che la paga e che ne subisce le conseguenze).

Qualche inizio della politica di esproprio generalizzato si ebbe all'Esquilino, ma il Sindaco Pinciani non aveva fatto i conti con il blocco tra proprietari dei terreni ed operatori che lo costrinse ad abbandonare, insieme a questa accorta politica, il seggio stesso di sindaco (durò infatti in carica solo dal novembre del 1872 al luglio del 1874).

Da allora nessun altro comune italiano ha più tentato questo tipo di politica fondiaria in rapporto al Piano, almeno fino a tempi molto recenti.

Hagan sus reformas del suelo, o algunos casos piemonteses de equidistribución

Premisa

1. Dos fantasmas han planeado sobre la urbanística italiana desde siempre.

- El primero es el deseo de los urbanistas de hacer que los propietarios de los solares urbanos constituya un asunto de relativa indiferencia a la hora de la elección del plan. Este problema existe casi desde la constitución del reino de Italia y, por lo tanto, es un fantasma de rancio abolengo. El artículo 22 de la ley 2359 de 1865 (la ley de obras públicas) preveía la expropiación de los solares necesarios para la ejecución de obras públicas y de las áreas circundantes consideradas necesarias para completar las obras. No fue casualidad que el Ministro que proponía la ley, ofrecía como ejemplo de su posible aplicación, en el informe adjunto al borrador, la expropiación de todas las áreas dentro del espacio enmarcado por la red urbana previstas para tráfico rodado (dando la consideración de 'obras públicas' a la red callejera, por lo tanto).

Como apunta Italo Insolera, el alcalde de Roma, Pinciani, cuando se trasladó la capital del Reino desde Florencia a Roma intentó que la carretera permitiera la expropiación generalizada de áreas urbanas y la construcción de calles e infraestructura, con su cesión posterior, una vez pertrechadas, a los promotores de las inmobiliarias. Pinciani declaraba al respecto que "veía como el Ayuntamiento participaba directamente en la expansión de la ciudad (y consideraba que) la declaración de uso público de una área y, por lo tanto, de su expropiación no perjudica los derechos de nadie, sino que más bien impide que se obligue a" la administración a enriquecer a una persona, dañando a los intereses de otros muchos. La afirmación del alcalde de Roma, Pinciani, es prueba de un punto clave: la actividad de transformación del suelo genera riqueza, y no es justo que vaya sólo a beneficiar al propietario y a perjudicar a la comunidad que es objeto y sujeto de la transformación (quienes la pagan y sufren las consecuencias de la misma).
Qualche inizio della politica di esproprio generalizzato si ebbe all'Esquilino, pero el alcalde Pinciani no había contado con el bloqueo que se estableció entre los propietarios de los terrenos y los operadores que le obligó a abandonar no sólo esta política míope sino que además a abandonar

Luigi Falco

Professore di progettazione urbanistica alla Facoltà di architettura del Politecnico di Torino

Giuseppe Piazza

Architetto, libero professionista, è stato nel 1977 tra i redattori della legge urbanistica regionale piemontese, n. 56.

Compagno inseparable di questo primo fantasma, potremmo dirne causa e contemporaneamente effetto, è il carattere di profonda ingiustizia (di sperequazione) che ha, in assenza di una politica fondiaria diversa, il Piano che attribuisce a certi proprietari, quelli ai quali sono attribuite possibilità di trasformazioni economiche, valori economici e li toglie ad altri, quelli i cui suoli sono per un qualunque motivo dichiarati inedificabili. Per questo motivo i proprietari dei suoli hanno sempre cercato di influire sulle decisioni del piano, volgendole al proprio interesse economico.

- Il secondo fantasma è quello dell'economia e della forma della città. Istanza già posta come un problema dalla manualistica tecnica fin dagli anni '30, si può concretizzare nella necessità che il piano contenga, oltre al disegno desiderabile futuro della città, anche i mezzi economico-finanziari per essere attuato. La stessa legge urbanistica del 1942 contemplava, almeno in teoria, questo problema che è stato però sempre eluso nella sostanza.

2. E' bene notare che fino ad anni recenti la questione dei mezzi finanziari riguardava essenzialmente l'acquisizione delle aree, dopo che alcune sentenze della Corte Costituzionale da un lato avevano stabilito la decadenza (dopo cinque anni) dei vincoli di piano che preordinassero all'esproprio (i servizi, le aree per abitazioni ad accesso agevolato ecc.), e d'altro lato avevano vanificato la legge di riforma degli espropri, la 865/1971, ristabilendo il "più probabile prezzo di mercato" in luogo di indennizzi commisurati al valore agricolo. L'acquisizione delle aree a prezzo di mercato apriva buchi clamorosi nei bilanci comunali (come di fatto aprì, stando l'applicazione della sentenza a tutte le procedure espropriative fino ad allora non concluse).

3. Con l'ossessione di questi due fantasmi aleggianti nell'aria, alcuni comuni italiani, a partire dagli anni '80, hanno tentato, con i propri strumenti urbanistici, una risposta attraverso la strada della perequazione.

Non che lo stato sia rimasto in questo periodo alla finestra; infatti vi sono stati tentativi, peraltro tutti abortiti, di giungere all'approvazione di leggi di riforma dei suoli e la cultura tecnica ha fatto proposte di carattere generale, ma fino ad ora nessuna legge "garantisce" questi esperimenti dei comuni, ciascuno dei quali si è fatto, con il proprio Prg, la propria riforma dei suoli.

I problemi da risolvere erano essenzialmente:

- il costo dell'acquisizione delle aree;
- e la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio;

el puesto de alcalde (de hecho, duró en el cargo sólo desde noviembre del 1872 a julio de 1874).

Desde entonces, ningún otro ayuntamiento italiano probó suerte con este tipo de política territorial con respecto al Plan; al menos, es decir, hasta tiempos recientes.

Compañero inseparable de este primer fantasma, de hecho, podríamos incluso decir, causa y efecto contemporáneos del mismo, es la profunda injusticia (por falta de equidistribución) que el Plan hace sufrir a ciertos propietarios, por falta de otra política territorial, a los que les ofrece la posibilidad de beneficios económicos y de transformación económica a la vez que le resta esta posibilidad a otros cuyos terrenos, por la razón que sea, están calificados de 'inedificables'. Por este motivo, los propietarios de los terrenos siempre han intentado jugar alguna baza en las decisiones del plan, a favor suyo y barriendo para casa.

- El segundo fantasma es el fantasma de la economía y de la forma de la ciudad. Aunque ya se había reconocido como problema técnico, tipo manual, hasta los años 30, llegó a agudizarse como problema debido a la necesidad específica de que todo plan tuviese que prever, aparte del diseño considerado deseable para la ciudad del futuro, los medios económico-financieros para que se pudiese llevar a cabo. La

propia ley urbanística de 1942 contemplaba, por lo menos en teoría, este problema que siempre había existido pero, que en la práctica, hasta entonces, se había obviado.

2. Haría falta resaltar que hasta tiempos recientes, la cuestión de los medios financieros tenía que ver, esencialmente, con la adquisición de los terrenos, después de que algunas sentencias del Tribunal Constitucional, por una parte, declarasen la falta de vigencia (después de cinco años) de los adjuntos al plan que preordinasen la expropiación (es decir, los servicios, los terrenos para permitir casas de fácil acceso etc.) y, por otra parte, hubiesen vaciado de sentido la ley de la reforma de las expropiaciones, la 865/1971, al reestablecer el "precio más probable del mercado" en vez de las indemnizaciones con arreglo al valor agrícola. La adquisición de terrenos a precio del mercado iba a producir "agujeros" escandalosos en las cuentas municipales (como de hecho ocurrió inmediatamente, ya que la sentencia se aplicó a todos los procesos de expropiación inconclusos en ese momento).

3. A partir de los años 80, algunas autoridades municipales, obsesionadas por la omnipresencia de estos dos poderosos fantasmas, intentaron encontrar una vía de escape e inventa-

che sarebbero però due ragioni contingenti. A nostro parere vi è anche una ragione strutturale, e cioè quella:

- di innovare il processo di presa delle decisioni in campo urbanistico, andando nella direzione di una urbanistica contrattata e pertanto più largamente condivisa, nella quale però il comune abbia una chiara funzione direttiva (esigenza peraltro che già un secolo fa aveva il sindaco di Roma): una ragione di democrazia, quindi.
- Alcuni comuni hanno tentato strade proprie a partire dai propri problemi: Pompei ne indica alcune (Pompei 1998) che si basano sostanzialmente sulla perequazione dei volumi, per riprendere la sua espressione.

La perequazione dei volumi è però uno strumento parziale di perequazione: perequa tra proprietari dei suoli urbani (una intera categoria di beni, come ha preteso la Corte costituzionale?) e non tra tutti i proprietari dei suoli di un comune. E, inoltre, perequa soltanto tra i proprietari e non tra tutti gli utenti della città: è cioè una perequazione tra i differenti diritti di edificare che i proprietari dei suoli avrebbero in maniera diversa a seconda delle destinazioni del piano.

Le sperequazioni, una volta concluso un processo di trasformazione territoriale, riemergono in forma sia di rendite edilizie che di disagi e problemi (l'inquinamento, i servizi, ecc.) che derivano dalla trasformazione avvenuta.

Un tempo nella legislazione italiana esisteva il principio del "contributo di miglioria" e cioè di un contributo che doveva essere pagato da chi, collocato sul contorno, traeva vantaggio dalla realizzazione di un'opera. È probabile che per realizzare livelli più "giusti" di perequazione si dovrebbe ripensare in termini generali al concetto di contributo di miglioria.

4. Ma la questione della "perequazione" negli ultimi anni ha assunto anche un diverso carattere, non più solo connesso con gli aspetti immobilistici del piano, o, se si vuole, di democrazia tra proprietari di suoli urbani; è molto più, invece, connessa con l'economia del piano (le risorse per attuarlo) e di riflesso con la democrazia sostanziale tra gli utenti della città.

Il problema delle risorse, cioè della traduzione dei piani in fatti ed opere, con il tempo è venuto ingigantendosi per giungere nei tempi più recenti a confrontarsi da un lato con una politica dello stato rivolta tradizionalmente alle famiglie ed alle imprese e più che mai al risanamento del debito pubblico, e non al territorio;

ron sus propios instrumentos urbanísticos, buscando dar una respuesta al problema a través de la equi-distribución.

El Estado tampoco estuvo de brazos cruzados en este período. De hecho, hubieron varias tentativas, todas frustradas, de aprobar leyes de reforma del suelo que incluían varias propuestas técnicas de carácter general. Sin embargo, hasta ahora, ninguna ley "garantiza" las condiciones probadas en los experimentos municipales y cada uno de los Ayuntamientos ha elaborado su propio Prg (Plan regional general) y su propia reforma del suelo.

Los problemas que quedaban por resolver eran esencialmente:

- El coste de la adquisición de terrenos;
- Y la falta de vigencia de los adjuntos preordinados para su expropiación;

por dos razones contingentes. A nuestro parecer, hay también una razón estructural que consiste en lo siguiente:

- Un problema de peso, es decir, la democracia. Al iniciar un proceso de toma de decisiones en el campo urbanístico, en el sentido de un plan urbanístico contratado y, por lo tanto, compartido ampliamente, el Ayuntamiento, sin embargo,

ostentaba claramente la función directiva (la exigencia, además, formulada un siglo antes por el alcalde de Roma).

- Algunos municipios buscaron salidas para sus propios problemas: Pompei indica algunas (Pompei 1998) basadas, principalmente, en la equi-distribución de volúmenes, para utilizar una expresión suya.

La equi-distribución de volúmenes, sin embargo, es sólo un instrumento parcial de equi-distribución: es una equi-distribución entre los propietarios de suelo urbano (una categoría aparte de bienes, tal como se pretendía establecer en el Tribunal Constitucional, ¿quizás?) y no entre todos los propietarios de terrenos en un municipio. Más aún, es una equi-distribución entre los propietarios sólo y no entre todos los usuarios de la ciudad: por lo tanto, es una equi-distribución entre los derechos varios del propietario del terreno según los fines del plan.

La falta de equi-distribución surge de nuevo como problema, una vez que el proceso de la transformación territorial esté concluido, bien en forma de beneficios privados por arrendamiento de edificios o bien como problemas e incomodidades (contaminación, falta de servicios etc) que son productos de la transformación.

e dall'altro con la necessità di affrontare costi sempre maggiori per adeguare a standard europei un paese con un impianto infrastrutturale oggi obsoleto e con standard di servizi sociali inadeguati in molte aree.

In questo scenario, che potremmo definire di "povertà pubblica", i costi degli interventi di riqualificazione e trasformazione territoriale che i piani in generale propongono sono divenuti insopportabili. Mentre nei piani in genere decolla la parte privatistica, la parte pubblica non decolla, aggravando così i problemi che il piano, con i suoi progetti di riforma, voleva portare a soluzione.

Si aggiungono ancora non secondarie aggravanti.

Il risanamento dei conti dello stato ha portato a un sistema della spesa pubblica locale di investimento fortemente caratterizzato in termini autonomistici. Cioè lo stato non copre più il disavanzo dei bilanci comunali (disavanzo sul quale negli anni 60-80 si è basato lo sviluppo sociale). Se il comune vuole investire deve integrare in modo sostanziale i fondi conferiti dallo stato con propri cespiti, cioè aumentando le tasse locali: cioè preleva i soldi dalle tasche delle famiglie e dalle attività economiche.

Ecco dunque aprirsi, anche in sede locale, una questione di democrazia sostanziale, finora confinata nel dibattito politico a livello nazionale. Il conflitto sul piano non è più solo tra proprietari diversamente trattati, ma anche tra cittadini, che si vedono oggetto di prelievo fiscale, e proprietà, che dagli investimenti pubblici traggono le migliori condizioni di mercato; e tra cittadini in generale e utenti di particolari strutture e servizi.

I cittadini cominciano quindi a capire che il piano è anche affare loro, e non solo degli immobiliari.

5. Ne emerge la necessità per il comune (soggetto di pianificazione, soggetto di imposizione fiscale, soggetto attuatore di opere e servizi) di trovare "anche" nel piano (o attraverso il piano) gli strumenti economici per l'attuazione.

Si è così delineato, negli ultimi tempi, un piano a due livelli: il livello territoriale ed il livello dell'economia; il piano delle trasformazioni urbanistiche ed il piano delle risorse economiche. Dalla perequazione immobiliare alla perequazione del piano.

Questa relazione vuole fare un panorama dei tentativi piemontesi verso la perequazione del piano dei quali siamo stati in qualche misura partecipi¹. Prima però di parlare di Borgaro Torinese, Banchette di Ivrea, Carmagnola, e Caluso occorre dare un rapido sguardo alla struttura dei centri urbani del Piemonte, che è particolare rispetto a quella del paese.

Existía, una vez, en la legislación italiana el principio de "quien recibe la mejora, paga", un tipo de tributo pagado por quien sacaba beneficio por la realización de una obra. Puede que tengamos que reconsiderar el concepto, en términos generales, para conseguir unos niveles más justos de equi-distribución.

4. La cuestión de la "equi-distribución" ha tenido un carácter totalmente diferente en los últimos años, no sólo ligado a los aspectos inmobiliarias del plan o, en otras palabras, a la democracia entre los propietarios de terrenos urbanos, sino, y cada vez más, ligado a la economía del plan (los recursos requeridos para realizarlo) y, por extensión, por lo tanto, a la democracia sustancial entre todos los usuarios de la ciudad. El problema de los recursos económicos para convertir el plan en una realidad a través de las obras pertinentes, ha llegado a ser, con el tiempo, un problema de proporciones gigantescas hasta componerse, en tiempos más recientes, por un lado, con una política del Estado volcado de nuevo a lo tradicional, centrándose en la familia, la empresa y, cada vez más obsesionada con el saneamiento de la deuda pública, y por otra parte, con la necesidad de enfrentarse a cada vez mayores gastos para adecuar el país a los estándares europeo-

os ya que la infra-estructura es obsoleta y los servicios sociales son inadecuados en muchos aspectos.

En este escenario, que podríamos definir como uno de "pobreza pública", los costes de las intervenciones de re-cualificación y de la transformación territorial propuestas por los planes, en general, se han hecho insostenibles. El sector privado despegó con los planes pero no así el sector público que vio sus problemas agravarse aún más con la llegada del plan y los proyectos de reforma y las soluciones ofrecidas.

Además hubo más elementos más agravantes y no necesariamente secundarios.

Con el fin de sanear las arcas públicas, se había impuesto un sistema de gasto público local con inversiones de un tipo fuertemente autonómica. Por lo tanto, el Estado ya no cobraba el déficit de las cuentas regionales (un déficit que se utilizó entre los años 60 y los 80 para el desarrollo social). Por lo tanto, si la región quería invertir, tenía que buscar aumentar los fondos trasladados por el Estado con sus propios ingresos, a través de aumentos de los impuestos locales, de los bolsillos de las familias y la actividad económica interna desarrollada.

Estas son las razones por las cuales se abrió todo un foro de debate sobre la democracia sustancial incluso a nivel local cuando antes el mismo se había restringido al debate político

La estructura dei comuni del Piemonte

1. Il Piemonte ha un numero molto alto di comuni con numeri di abitanti molto bassi: in questo è molto diferente dalle altre regioni italiane che hanno una struttura demografica molto diversa con numerosi centri di grosse dimensioni, eccetto la Lombardia che ha una struttura simile a quella piemontese.

I comuni piemontesi sono 1209 (su un totale di circa 8000 comuni in Italia) e al 1995 vivevano nella regione 4.289.000 persone (su un totale di circa 57.500.000 di abitanti in tutto il paese).

Comuni piemontesi per dimensione demografica (Centesimo 1991) Los comuni piemontesi por dimensión demográfica (Censo de 1991)

	Fino a 1000 ab. Hasta 1.000 habitantes	Di cui fino a 100 ab. De los cuales < 100 habitantes	Fino a 5000 ab. Hasta 5.000 habitantes	Fino a 10000 ab. Hasta 10.000 habitantes	Fino a 50000 ab. Hasta 50.000 habitantes	Oltre 50000 ab. > 50.000 habitantes	Totale Total
Alessandria n.º comuni v.a.	115	0	75	3	6	1	190
%	55,2	0	39,5	1,6	3,2	0,5	
Asti n.º comuni v.a.	95	3	21	2	2	0	120
%	79,1	2,5	17,5	1,7	1,7	0	
Cuneo n.º comuni v.a.	140	10	90	12	7	1	250
%	56,0	4,0	36,0	4,8	2,8	0,4	
Novara n.º comuni v.a.	73	0	75	8	8	1	165
%	44,2	0	45,6	4,8	4,8	0,6	
Torino n.º comuni v.a.	127	5	129	29	27	3	315
%	40,3	1,6	41,0	9,2	8,6	0,9	
Vercelli n.º comuni v.a.	93	4	64	8	3	1	169
%	55,0	2,4	37,9	4,7	1,8	0,6	
Totale/Total n.º comuni v.a.	643	22	454	62	53	7	1.209
%	52,4	1,8	37,5	5,1	4,4	0,6	

al nivel nacional. El conflicto con respecto al plan no se limitaba a la falta de democracia en el trato proporcionado a los propietarios sino que los ciudadanos a pie también se veían involucrados, afectados por un sobrepeso fiscal mientras que la propiedad privada sacaba los mejores precios del mercado gracias a las inversiones públicas. Así, los ciudadanos se veían afectados, en general y en particular, como usuarios de las estructuras y de los servicios.

Los ciudadanos empezaron a entender que el plan también era asunto suyo y no sólo competencia del mercado inmobiliario.

5. Así se vio la región (como sujeto a la planificación, a la imposición fiscal y como proveedor de obras y de servicios) en la necesidad de buscar "también" en el plan (o a través de ello) los instrumentos económicos para garantizar que se pudiese llevar a cabo.

Así se ha perfilado, en los últimos tiempos, un plan a dos niveles: al nivel territorial y al nivel económico, el plan de las transformaciones urbanísticas y el plan de los recursos económicos. Hemos pasado de una equi-distribución inmobiliaria a una equi-distribución del plan.

Aquí daremos una macro-visión de los intentos piemonteses a conseguir una equi-distribución del plan, intentos en los

que hemos participado en cierta medida.¹ Antes de hablar de Borgaro Torinese, Banchette di Ivrea, Carmagnola, y de Caluso, sin embargo, conviene echar un rapido vistazo a la estructura de los centros urbanos de Piemonte, que es singular con respecto a lo que ocurre en otras regiones del país.

La estructura de los distritos regionales (comuni) en el Piemonte

1. Hay un gran número de *comuni* con muy pocos habitantes en el Piemonte y, por tanto, se diferencia de las otras regiones italianas que tienen un perfil demográfico netamente diferente, con varios centros de grandes dimensiones, excepción hecha de la Lombardia que presenta una estructura similar a la de Piemonte.

2. Los distritos regionales o *comuni* en Piemonte son unos 1.209 (de un total de casi 8.000 que existen en Italia). En 1995, unas 4.289.000 personas (de un total de alrededor de 57.500.000 habitantes en el país entero) vivían en esta región.

Los distritos piemonteses se dividieron según las dimensiones de los centros, según el Censo de 1991 las modalidades del cual se muestran en la tabla.

I comuni piemontesi si dividevano per rapporto alla dimensione dei centri, al Censimento del 1991, secondo le modalidades de cui alla tabella.

Come è evidente, i comuni piccolissimi e piccoli sono la maggioranza assoluta e tra questi vi sono 22 comuni che hanno meno di 100 abitanti. Per contro i comuni grandi, quelli oltre i 50.000 abitanti, sono molto pochi e neppure tutti i capoluoghi di provincia arrivano a questa dimensione (Torino aveva nel 1991 960.000 abitanti, ma oggi la sua popolazione è diminuita a 915 mila persone; nell'ordine Novara 102.000 ab, Alessandria 90.700, Cuneo 55.800, Vercelli 50.100 ed Asti 35.000; dal 1992 inoltre esistono due nuove province i cui capoluoghi hanno rispettivamente Biella 48.300 abitanti e Verbania 30.700).

2. Per valutare appieno questi dati occorre tenere conto della struttura e della storia del Piemonte: da un lato la consistente quantità di territori montani (un terzo) e collinari (un terzo) che sono state nell'ultimo secolo aree di massiccia emigrazione verso l'estero e verso la pianura; dall'altro lato delle storie di povertà dei territori prevalentemente agricoli che hanno interessato il Piemonte fino ad un ventina di anni fa, e del ruolo preponderante giocato dalla città di Torino e dalla sua area metropolitana nell'attrazione di popolazione, attività e risorse economiche. Su tutto ciò ha inoltre pesato il fatto che si tratta di una regione densamente popolata, con una millenaria cultura urbana e con centri collocati a distanza di un'ora di cammino l'uno dall'altro.

I problemi della pianificazione comunale devono anche confrontarsi con questa struttura dei comuni, e cioè, in particolare, con quelli piccoli poco competitivi e scarsamente dotati di risorse economiche.

Carmagnola

1. Carmagnola è un grosso comune della pianura (circa 25.000 abitanti), un tempo caratterizzato da una ricca agricoltura intensiva, interessato, successivamente nel corso degli anni '60, da un certo grado di industrializzazione trainato dalla costruzione di uno stabilimento Fiat.

Testa di ponte fino a tutto il '500 del marchesato di Saluzzo, nel cuore del ducato di Savoia, il nucleo urbano era stato circondato da un poderoso apparato difensivo, per costruire il quale le abitazioni suburbane erano state allontanate di un miglio: per questa ragione nel tempo si sono sviluppate un discreto numero di grosse frazioni agricole con la propria chiesa, il proprio cimitero e, in tempi più recenti, il minimo di struttura urbana costituita da un edificio scolastico.

Como se ve, los distritos de pequeñas y diminutas proporciones representan la mayoría absoluta. Entre ellos, podemos comprobar que existen 22 con menos de 100 habitantes. Sin embargo los distritos grandes, con más de 50.000 habitantes, escasean y ni siquiera los capitales de provincia alcanzan esa cifra a veces. (Turín tenía en 1991 unos 960,000 habitantes, pero hoy tiene sólo unas 915 mil personas; Lo mismo ocurre con Novara 102,000 hab, Alessandria 90,700, Cuneo 55,800, Vercelli 50,100 y Asti 35,000; además desde 1992 existen dos nuevas provincias cuyos capitales, Biella y Verbania tiene 48,300 y 30,700 habitantes respectivamente).

3. Para poder contextualizar estos datos, hace falta saber algo de la orografía y de la historia. Por una parte, hay que tener en cuenta que una gran parte del territorio consiste en montañas (un tercio) y colinas (otro tercio) que sufrieron un descenso abrupto demográfico el siglo pasado debido a la emigración masiva de la población de las altas tierras hacia los llanos o al extranjero. Por otra parte, hay que tener en cuenta la historia de la tradicional pobreza de la tierra, en su mayor parte, agrícola, en Piemonte hasta hace sólo unos veinte años, y el papel dominante de la ciudad de Turín y de su área metropolitana a la hora de atraer a la población, a la actividad económica y a la inversión hacia sus confines. Sin embargo, pesa, sobre todo,

el hecho de que se trata de una región densamente poblada, con una milenaria cultura urbana y con centros a distancias de una hora de camino, el uno del otro.

Los problemas de la planificación de los distritos regionales o *comuni* chocan también con el problema de la orografía y con la historia de estos distritos, sobre todo en el caso de los distritos minúsculos con escasos o nulos recursos económicos.

Carmagnola

Carmagnola es un gran distrito regional en la llanura (con alrededor de 25.000 habitantes), que, en otros tiempos, gozaba de una agricultura intensiva y rica, situación que acabó en los años 60 debido a la industrialización del área producido por la construcción de una sede de la industria automovilística, Fiat.

La joya en la corona de las posesiones del Marqués de Saluzzo, este distrito regional en el corazón del Ducado de Savoia gozaba de un poderoso aparato defensivo alrededor del núcleo urbano, razón por la cual los restantes edificios suburbanos estaban más de una milla del centro histórico: Así, con el paso del tiempo, un discreto número de haciendas agrícolas fueron asentándose, equipadas con su propia iglesia, su

Nel 1981 il comune, già dotato di un Prg adeguato alla normativa sugli standard (e quindi successivo al 1968) decide di porre mano ad una Variante generale del Prg che, come allora prescritto dalla Lr pie 56 del 1977 deve essere preceduta da una Deliberazione programmatica, atto dell'Amministrazione² che indica in termini generali gli obiettivi del nuovo Prg.

Sulla scorta di quel documento l'Amministrazione conferisce l'incarico professionale per la redazione della Variante generale nel 1982³: per ragioni amministrative gli studi per il nuovo Prg rimangono fermi per circa tre anni.

Nel 1985 viene scritta una nuova Deliberazione programmatica che, tra il resto⁴, definisce come obiettivi della revisione del piano:

- l'individuazione di strumenti per la perequazione urbanistica;
- il contenimento dell'espansione nel centro principale a fronte del consolidamento delle borgate.

Come si vedrà in seguito, le ipotesi sui modi per realizzare la perequazione maturano anche in Piemonte, come nel resto d'Italia, all'incirca nello stesso momento.

Nel 1987 il Progetto preliminare di Prg viene presentato e su di esso viene aperta la fase della consultazione popolare sulle scelte del piano, così come prevede la Lr pie 56/77 (la quale prevede infatti che sul Progetto preliminare adottato dal Consiglio comunale si facciano le "osservazioni", cui segue l'adozione definitiva da parte del Consiglio comunale e l'approvazione da parte della Regione, che proprio ora –maggio 1998– dovrebbe farlo).

2. Come detto in generale per il caso italiano, l'esigenza della perequazione a Carmagnola è posta con chiarezza dall'Amministrazione per rispondere ad alcune questioni, da essa verificate nella prassi di gestione quotidiana del piano:

- la necessità di "trattare" in qualche maniera aree per i servizi vincolate dal precedente Prg e non espropriate od acquisite durante i cinque anni di validità del piano stesso (così come chiariva una sentenza della Corte costituzionale); la domanda politica era quindi quella di ottenere una metà di quelle aree in cambio del consenso all'edificabilità sull'altra metà;
- la necessità di ottenere gratuitamente le aree per i servizi pubblici, non solo per i nuovi insediamenti, ma anche per i fabbisogni pregressi (si ricordi la questione della serie di sentenze della Corte Costituzionale

proprio cimiterio y, en tiempos más recientes, hasta con el mínimo de dotación urbana en la forma de una escuela.

En 1981, el distrito regional que ya estaba dotado de un Prg adecuado a las normas sobre estándares (y por lo tanto, continuación del Prg de 1968) decidió meter mano a una Variante general del Prg que, a la luz del pie 56 de 1977 debe precederse por un informe del programa, es decir, un informe administrativo² que indicaba en términos generales los objetivos del nuevo Prg.

Una vez recibida dicha documentación, la Administración encargó la redacción de la Variante general en 1982³: Por razones varias administrativas, los estudios para el Nuevo Prg no se tocaron durante unos tres años.

En 1985, se redactó una nueva Deliberación programática la cual, entre otras cosas, definía como objetivos en la revisión del plan los siguientes puntos:

- La equi-distribución urbanística realizada según el caso;
- Contener la expansión del núcleo principal urbano y consolidar los pueblos circundantes

Como verán en seguida, las hipótesis sobre las maneras en las que se podía realizar la equi-distribución fueron caldo de cul-

tivo hasta en Piemonte en la misma época que se discutía en el resto de Italia.

En 1987, el Borrador del Prg fue presentado y se abrió la fase de consulta popular sobre la elección del plan, tal como se preveía en el artículo 56/77 (que preveía de hecho que se podían realizar "observaciones" sobre el Borrador adoptado por el Consejo del Distrito (Consiglio Comunale) y, a partir de ahí, pasar el Plan a su adopción definitiva por parte del Consejo del Distrito para luego ser aprobado por el Consejo Regional ahora en mayo 1998).

2. Como es el caso, en general, en Italia, la exigencia de la equi-distribución en Carmagnola fue la respuesta clara de la Administración a algunas preguntas planteadas en la praxis de la gestión cotidiana del plan:

- La necesidad de "tratar" de alguna manera la cuestión de las áreas para los servicios vinculados dentro del anterior Prg y que no habían sido ni expropiadas ni adquiridas durante los cinco años de vigencia del mismo (tal como se aclaró en una sentencia del Tribunal Constitucional). La petición del pueblo era entonces que se cediese la mitad de estas áreas a cambio del consenso sobre el derecho de edificar sobre la otra mitad;

che avevano reso non più praticabile l'esproprio per i costi altísimos; in particolare il Comune di Carmagnola era alle prese con indemnità de esproprio, passate en juicicato, de circa 2 miliardos per áreas ya edificadas con edilizia económica y populare, a fronte de costos estimados segundo las precedentes disposiciones en circa un decimo);

- más en general però, l'exigencia de responder all'ingustizia intrínseca al diseño del plano que con una línea divide qui può trarre utilidad dalle decisiones de plano e qui, per contro, ne è danneggiado. Exigencia, questa, tanto más sentida en un comune a forte economía agrícola.

Nel corso del lavoro, nel delineare soluzioni urbanistiche, si evidenziava sempre más l'exigencia de trovare risorse per gli investimenti necessari. L'amministrazione si orientò a individuare nei promotori delle trasformazioni immobiliari i soggetti cui prioritariamente compete la formazione delle risorse.

A fronte de queste domande articolate, nella Variante è stato definito, trovando il consenso entusiasta dell'Amministrazione⁵, un índice de edificabilidad teórica (nel Prg è definido "índice territorial medio" è pari a 0,25 mq/mq) uguale per ciascun metro cuadrado de tutte las áreas del tejido urbano de "proyecto". E fin qui si è nel campo della técnica usuale della perequazione (Carmagnola è stato però il primo en Piemonte –e, forse, a livello nazionale– ad adottarla).

Per area urbana de "proyecto" sono da intendere tutte las áreas comprese entro il perimetro del centro e delle borgate esterne che non siano:

- il centro storico, nel quale las posibilidades edificatorie sono definite luogo per luogo en manera no paramétrica e che, como s'è detto, è soggetto ad una normativa diferente (peraltro a cura de un altro grupo de progettisti);
- las zonas definite "a gestione ordinaria" que sono ormai saturate e nelle quali l'edificabilidad sugli occasionali lotti privati liberi (singolarmente individuati) è regolamentada en coerenza con la tipologia edilizia presente nella zona;
- i sedimi stradali esistenti e las áreas espropriate destinate a servizi pubblici.

L'índice pertanto è stato attribuito a tutte las áreas sulle quali è prevista la costruzione de servizi, de strade, de edilizia residenziale e de edilizia industriale, nonché alle áreas già pubbliche acquistate dal Comune (e quindi no pervenute al suo demanio en forza de esproprio e cesione per convenzione urbanistica e/o plano esecutivo privato; quindi alle áreas comunali de patrimonio e no de demanio) per la quantità edilizia ancora realizzabile su di esse en forza dell'índice teórica (cioè togliendo dalla loro edificabilidad teórica totale la quantità edilizia già presente).

-
- la necesidad de obtener gratuitamente las áreas para los servicios públicos, no sólo para los nuevos asentamientos sino también para las necesidades previamente comprometidas (tenemos que recordar que existían sentencias del Tribunal Constitucional que habían dictaminado que la expropiación no era viable por los costes altísimos involucradas: en el distrito de Carmagnola, en particular, era alle prese con indemnità de esproprio, passate en juicicato, de circa 2 miliardos per áreas ya edificadas con edilizia económica y populare, a fronte de costos estimados segundo las precedentes disposiciones en circa un decimo);
 - Sin embargo, a un nivel más general, existía la necesidad imperiosa de buscar una solución para la injusticia intrínseca al diseño del plan que dividía con una línea lo que podría ser de utilidad en las decisiones sobre el plan de lo que podría ser dañado por éste. Esta resultaba ser una necesidad aún más imperiosa cuanto más agrícola el distrito.

En el transcurso del trabajo, a la hora de esbozar futuras soluciones urbanísticas, se hizo cada vez más patente la necesidad de encontrar los recursos para la inversión requerida. La administración se concentró sus esfuerzos en

los promotores de la transformación inmobiliaria viéndoles como los principales responsables de la formación de los recursos. La principal demanda articulada ya fue definida en la Variante y fue consensuado con entusiasmo por parte de la Administración⁴, consistía en fijar un índice de edificabilidad teórica (en el Prg, se define como "índice territorial medio" e iguala a 0.25m²/m²) igual para todo metro cuadrado del área del tejido urbano del "proyecto". Queda en este aspecto dentro de los parámetros normales de la equi-distribución (sin embargo, Carmagnola fue el primer distrito regional en Piemonte –y quizás en toda Italia– en adoptarla).

Se entendía por área urbana del "proyecto", todas las áreas comprendidas entre el perímetro del centro y los pueblos que no constituyesen:

- El centro histórico donde se definía las posibilidades de edificar, solar por solar, de una manera no paramétrica y, por lo tanto, que obedecía a una normativa diferente (además a cargo de otro grupo de proyectistas).
- Las zonas definidas como 'para gestión por ordenanza' ya que son ya saturadas y donde la edificabilidad sobre los pocos solares libres (de una manera específica e

3. L'edificabilità teorica può, o meno, essere realizzata sui lotti di terreno soltanto là dove le prescrizioni grafiche, del "disegno", del Prg lo consentono; il Prg prevede infatti quali siano le aree realmente edificabili, ed in esse deve essere concentrata la volumetria secondo valori minimi e massimi di edificabilità espressi attraverso un doppio indice di edificabilità fondiario.

Il proprietario di un'area deve quindi acquisire da proprietari di altre aree quote di edificabilità (corrispondenti all'indice di edificabilità teorico) per raggiungere almeno l'indice di edificabilità minimo prescritto per quell'area. I valori minimi sono stati introdotti per obbligare gli operatori ad acquisire altre aree da cedere al Comune, una volta utilizzata l'edificabilità teorica: essi devono essere pertanto pari (nelle borgate) o superiori all'indice di edificabilità teorico.

Questa esigenza si è posta nel momento in cui è stato verificato l'interesse di certi proprietari di realizzare soltanto la quantità edificabile prevista dall'indice di edificabilità territoriale medio; nelle aree centrali ciò costituirebbe un problema sia dal punto di vista della completa utilizzazione di infrastrutture e servizi, dimensionati sui valori massimi previsti dall'indice di edificabilità fondiario, sia dal punto di vista del disegno urbano che prevede zone più densamente costruite per raggiungere determinati effetti di urbanità.

Il Comune, proprietario di aree acquistate, e quindi di patrimonio e non di demanio, diviene anch'esso uno dei possibili venditori di cubature con il duplice risultato:

- di acquisire cespiti finanziari per operazioni di infrastrutturazione, oltre ai normali oneri di urbanizzazione, ed assai più consistenti di questi: la titolarità alla volumetria viene in via generale ceduta dal comune a prezzi di mercato,
- di poter fare, nella vendita delle proprie cubature a prezzi inferiori a quelli del mercato, politiche territoriali specifiche (ad esempio favorendo la costruzione di edilizia residenziale pubblica, o la localizzazione di unità produttive),
- di esercitare infine una funzione calmieratrice dei prezzi del mercato (evitando la formazione di monopoli di venditori di cubature).

4. Tra gli interessi del Comune vi è anche quello di salvaguardare dall'edificazione aree esterne al limite dell'abitato, e ad esso limitrofe, od aree del Parco fluviale. A tal fine è stato pensato di assegnare a queste aree (individuate nella cartografia di piano) un indice di edificabilità territoriale medio ridotto rispetto a quello delle zone di espansione (pari ad 1/7 di quello).

individualizada) se reglamenta en coherencia con la tipología de edificios en la zona.

Las redes de calles ya existentes y las áreas expropiadas destinadas a servicios públicos.

Por lo tanto, el índice fue atribuido a todas las áreas sobre las cuales se preveía la construcción de servicios, de calles, de edificios residenciales e industriales, y no sólo a las áreas públicas ya adquiridas por el Ayuntamiento (y por lo tanto no en régimen de propiedad estatal gracias a la expropiación o cesión por convenio urbanístico y/o plan ejecutivo privado, es decir, áreas municipales de patrimonio y no por razones de Estado) para la cantidad de edificios que aún podrían construirse en base al índice teórico (es decir, restando de la edificabilidad total teórica la cantidad de edificios ya construidos).

3. La edificabilidad teórica puede, como mínimo, reaslizarse en los solares sólo donde las prescripciones gráficas del "diseño"; el Prg prevé de hecho cuales son las áreas realmente edificables donde debe concentrarse la volumetría según los valores mínimos e máximos de edificabilidad expresados éstos a través de un doble índice de edificabilidad del suelo. El propietario de una área debe, por tanto, adquirir de los

propietarios de otras áreas, cuotas de edificabilidad (correspondientes éstas al índice de edificabilidad teórico) para así conseguir juntar al menos el índice mínimo de edificabilidad prescrito para esa área. Los valores mínimos se introdujeron para obligar a los operadores para que comprasen otras áreas que llegarían a ceder al Ayuntamiento, una vez que se había utilizado la cantidad de terreno teóricamente edificable.

Se impuso esta exigencia tan pronto como se dieron cuenta de que algunos propietarios tenían interés en realizar sólo la cantidad de edificios prevista según el índice de edificabilidad territorial medio. En las áreas centrales, de ser así la construcción, habría un problema bien desde el punto de vista de la completa utilización de las infraestructuras y de los servicios, dimensionados éstos sobre los valores máximos previstos según el índice de edificabilidad del suelo, o bien desde el punto de vista del diseño urbano que prevé zonas más densamente construidas para alcanzar determinados efectos urbanos.

El Ayuntamiento como propietario de las áreas adquiridas, y por lo tanto, de su patrimonio y no propiedad del Estado, también se convirtió en uno de los posibles vendedores de cubaturas con el doble resultado de que:

Ciò significa quindi che i proprietari possono accedere ad un mercato delle cubature derivanti dalle aree urbane o ad un secondo mercato delle cubature (ridotte rispetto alle prime) afferenti certi tipi definiti di aree extraurbane. E per il comune significa divenire proprietario di aree che ritiene interessanti sia per politiche ambientali che di futura espansione urbana.

5. Tutti i terreni privati destinati a strade e servizi, e quindi non edificabili, ma con una propria edificabilità teorica, una volta che questa viene utilizzata devono a norma del Prg essere ceduti gratuitamente al comune.

6. Il Prg contiene infine altri elementi di novità rispetto al panorama dei recenti Prg prodotti nella regione, che non interessano però la questione della perequazione; accenniamo a loro molto brevemente ai tre principali:

- uno è quello della tutela dello storico patrimonio edilizio agricolo dai guasti derivanti dall'edificazione utilitaria (silos, depositi, stalle, ecc.) necessaria per il mantenimento delle attività economiche: per gli edifici presenti nei catasti storici (di metà '700 e di inizio '800) e ritenuti interessanti sono state individuate modalità di crescita dell'organismo edilizio e visuali da salvaguardare; questa politica ha comportato una analisi molto dettagliata del patrimonio edilizio esistente;
- un secondo è quello dell'espansione dei nuclei rurali per i quali sono state individuate due possibili aree in alternativa nella fase del progetto preliminare del Prg tra le quali scegliere in base alle offerte fatte dai privati in termini di cessioni di aree e di fornitura di servizi aggiuntivi; tale meccanismo ha fatto sì che nel progetto definitivo di Prg una delle due aree sia scomparsa, tolto un caso in cui compaiono tutte e due le aree con un indice di edificabilità dimezzato, secondo la scelta dei proprietari di quei terreni;
- il terzo è quello del ridisegno di aree particolari del centro urbano principale, in parte sul limite del centro storico, dall'elevato valore strategico o ambientale per le quali sono state date prescrizioni quasi di piano particolareggiato con un set di elementi, da quelli d'uso a quelli quantitativi o ambientali, che definiscono il risultato della prevista trasformazione in maniera molto più dettagliata di quanto non facciano in genere i Prg.

7. Il Prg di Carmagnola non è stato ancora approvato dalla Regione che ne ha però condiviso gli aspetti tecnici e normativi che sostanziano la perequazione.

Nel frattempo nelle aree consolidate, grazie ad una decisa attività di indirizzo dell'amministrazione ed all'accettazione del meccanismo da parte dei proprietari delle aree, questo è stato già utilizzato ed il comu-

- De adquirir ingresos financieros por operaciones de infraestructura, más allá de los normales servicios requeridos por una urbanización, y bastante más suculentos en beneficios que éstos: la titularidad de la volumetría normalmente viene cedida por el Ayuntamiento a los precios del mercado,
- De poder hacer políticas territoriales específicas al vender cubaturas propias por precios inferiores a los del mercado (y así, por ejemplo, favorecer la construcción de casas de protección oficial, o la instalación de alguna unidad productiva),
- En resumen, de ejercer una función tranquilizante sobre los precios del mercado (así evitando la formación de monopolios de vendedores de cubaturas).

4. Uno de los múltiples intereses del Ayuntamiento consiste también en salvaguardar las áreas limítrofes de la edificación así como las áreas de los ríos, y los caminos naturales de las aguas. Para conseguir ese fin, se decidió asignar a dichas áreas (individualizadas en la cartografía del plan) un índice de edificabilidad territorial muy reducido en comparación con el índice de las zonas de expansión (la séptima parte).

Esto significa que los propietarios pueden acceder a un mercado de las cubaturas que derivan de las áreas urbanas o a un segundo mercado de cubaturas (en cantidad más reducida) que pertenecen a ciertos tipos definidos de áreas extra-urbanas. Y para el Ayuntamiento significa convertirse en propietarios de áreas que tienen interés bien por razones de política ambiental o bien para futura expansión urbana.

5. Todos los terrenos privados destinados a calles y servicios, y por lo tanto no edificables, sin embargo con cierta edificabilidad teórica, una vez agotada esa posibilidad edificable, debían, según las normas del Prg, cederse gratuitamente al municipio.

6. El Prg contiene otros elementos novedosos vis á vis el panorama producido por los recientes Prgs en la región, donde no interesaba la cuestión de la equi-distribución sino otros temas, tres de las principales esbozaremos muy someramente aquí:

- La primera cuestión es la de la tutela del patrimonio histórico agrícola construido de los restos de los edificios útiles (es decir, silos, almacenes, cuadras etc.) necesarios

ne ha recuperato in poco tempo una consistente quantità di aree per i servizi: sono state già fatte vendite di cubature per circa 800 milioni di lire pari a circa il 20% dei fondi di bilancio disponibili per investimenti territoriali. A piano approvato, il comune prevede proventi aggiuntivi per circa 12 miliardi e l'acquisizione gratuita di 60 ettari.

Borgaro

1. Il Prg di Borgaro⁶ è stato adottato nel 1981 ed ha consentito la crescita del comune dagli originari 7000 abitanti agli attuali 11000: crescita realizzata quasi tutta all'interno del sistema pubblico dell'edilizia. Il comune è collocato nell'area metropolitana di Torino ed è interessato da una forte crescita demografica, oltre che da una consistente localizzazione di attività produttive.

Nel 1987 il comune ha deciso di adottare una Variante generale al Prg, utilizzando gli strumenti della perequazione per garantire l'acquisizione delle aree per i servizi e la salvaguardia di determinati valori paesaggistici.

2. La variante del Prg dà indici di edificabilità territoriali diversi per le diverse aree, con l'indicazione di indici fondiari minimi, corrispondenti all'indice di zona, e massimi, tali da poter essere utilizzati solo con il trasferimento delle cubature afferenti alle aree per i servizi i quali hanno un indice di edificabilità teorico di 0,17 mq/mq a fronte di indici medi delle aree edificabili doppi.

In realtà il piano era stato approvato dal comune con un meccanismo che attribuiva alle aree per servizi lo stesso indice delle aree dove veniva trasferita la relativa volumetria, ciò nell'intento di mettere tra loro in concorrenza le aree per i servizi per sfruttare la maggiore differenza tra indice minimo e massimo delle aree di atterraggio. La Regione in sede di approvazione ha però modificato il meccanismo.

3. Come appare evidente l'esperienza di Borgaro non ha la portata complessiva e, forse, la complessità strumentale del Prg di Carmagnola, e si tratta di un tipo di perequazione "flessibile", ovvero a metà strada tra l'esigenza di rendere indifferenti i proprietari fondiari assegnando quote di edificabilità uguali per tutti e la volontà di dare indicazioni di disegno urbano attraverso il dettaglio delle caratteristiche edificatorie, in genere differente caso per caso.

Il reperimento delle risorse economiche è affidato a condizioni normative concorrenti:

para mantener la actividad económica: los edificios registrados en los catastros históricos (desde la mitad del 7000 y desde el principio de los 800) y protegidos por interés público, recibieron trato individualizado para garantizar su entereza orgánica y para salvaguardar su impacto visual. Esta política produjo un análisis muy detallado del patrimonio construido existente.

- La segunda cuestión es la de la expansión de los núcleos rurales. Aquí se ofrecieron dos posibles áreas alternativas en la fase preliminar del proyecto del Prg. Había que elegir entre estas dos ofertas hechas por los propietarios privados que consistían en cesiones de terrenos y provisión de los servicios adjuntos. Tal mecanismo hace que si dado el caso en que en el proyecto definitivo del Prg una de las dos áreas desapareciera, las dos áreas comparten todo el índice de edificabilidad, la mitad cada una, según la elección de los propietarios de los terrenos en cuestión;
- La tercera cuestión es la del re-diseño de áreas específicas del centro urbano principal, en parte en el límite del centro histórico, de un elevado valor estratégico ambiental por las cuales existen una serie de medidas prescritas, casi al nivel de un plan particularizado, con todo un conjunto de elementos, desde los usos prescritos, con detalles

cuálitativos y ambientales, que definen el resultado de la transformación prevista de una manera mucho más detallada de lo que se define normalmente en los Prg.

7. El Prg de Carmagnola no ha sido aún aprobado por la Región que, sin embargo, ya ha adoptado los aspectos técnicos y normativos que constituyen la base de la equi-distribución. Mientras tanto en las áreas consolidadas, gracias a la acción decidida de la administración y a la aceptación del mecanismo por parte de los propietarios de las áreas, se ha utilizado ya y el municipio ha recuperado una cantidad sustancial de áreas para los servicios en poco tiempo. Ya se han vendido las cubaturas en casi 800 millones de lira equivalentes a casi el 20% de los fondos contables disponibles para inversiones territoriales. Con el plan aprobado, el Ayuntamiento prevé ingresos adicionales de alrededor de 12 billones más la adquisición gratuita de 60 hectáreas.

Borgaro

1. El Prg de Borgaro⁵ fue adoptado en 1981 y ha permitido que crezca el municipio de los 7,000 habitantes del pasado

- attuazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali, a carico degli operatori, per interi "isolati" di piano (superficie media di 2,5 ettari),
- oneri di urbanizzazione calibrati sugli effettivi costi, in ragione delle diverse condizioni di infrastrutturazione esistente e dei diversi regimi di utilizzazione (ciò determina qualche lamentela da parte degli operatori che non sono in grado di definire puntualmente all'origine le tariffe da corrispondere al comune),
- onere aggiuntivo, esteso a tutti gli interventi edilizi eccedenti il risanamento conservativo, per l'acquisizione di aree per servizi e per opere di urbanizzazione generale.

Va aggiunto che la presenza nel territorio di numerose attività produttive fornisce significativi introiti tributari.

Il piano, ormai quasi totalmente attuato, ha consentito la crescita equilibrata, con aree per servizi in ampi demani unitari al centro degli insediamenti e tutte attrezzate o con progetti in corso di realizzazione, e un apprezzabile livello di qualità ed arredo urbano.

Banchette di Ivrea

1. Anche il Prg del comune di Banchette di Ivrea⁷ è impostato su un criterio di perequazione simile al caso di Carmagnola, tenendo però conto della specificità locale.

Banchette è un comune di circa 5.000 abitanti nell'intorno di Ivrea, importante centro della provincia di Torino, caratterizzato dalla presenza degli stabilimenti dell'Olivetti.

Il comune è costituito da due aggregati distinti: il vecchio nucleo, in cui ha sede il Municipio, e il Borgo Nuovo, foresta di condomini pluripiano (frutto di insensati piani e gestioni degli anni '60), in cui si trovano le scuole e altri servizi. I due aggregati, collegati da viabilità locale, distano tra loro circa 600 metri, ma sono separati da una arteria di viabilità regionale che rende questa distanza abissale.

Il comune ha l'obiettivo di realizzare una struttura pubblica di collegamento tra i due aggregati, con opere d'arte di superamento della barriera stradale ed in cui concentrare servizi ed opere di arredo, fino a fare diventare l'esile collegamento esistente una apprezzabile infrastruttura pedonale su cui siano attestate attrezzature di servizio e di animazione urbana. Vi è quindi il problema di acquisizione delle aree, non congiunta ad edificabilità in luogo, e di reperimento dei fondi necessari per l'intervento.

Il piano ha fatto il conto: sono necessari almeno otto miliardi per lasciare il segno.

hasta los 11,000 actuales. Este crecimiento se ha dado sobre todo en las áreas destinadas a las viviendas de protección oficial. El municipio está dentro del área metropolitana de Turín que resulta interesante por su fuerte crecimiento demográfico además de ser un polo atractor de actividades productivas. En 1987, el Ayuntamiento decidió adoptar una Variante general del Prg y utilizó los instrumentos de la equi-distribución para garantizar la adquisición de las áreas para los servicios además de salvaguardar determinados valores paisajísticos.

2. La variante del Prg da índices de edificabilidad territorial diversos para las diversas áreas, con las indicaciones de los índices mínimos de terreno que corresponden al índice de la zona, y máximos que pueden utilizarse sólo en tal caso que se transfiera las cubaturas lindantes a las áreas para los servicios que tienen un índice de edificabilidad teórico de 0.17 m²/m² además del doble de los índices medios de las áreas edificables.

En realidad, el plan fue aprobado por el municipio con un mecanismo que atribuía el mismo índice a las áreas para los servicios como para las áreas donde se trasladaba la relativa volumetría, en un intento de hacer que las áreas de servicios se compitiesen entre ellas para disfrutar de la mayor diferen-

cia entre los índices mínimos y máximos de las áreas de aterrizaje. La Administración regional vigente a la hora de la aprobación modificó este mecanismo.

3. Como parece evidente, la experiencia de Borgara no ha resultado tan compleja ni quizás tenga la complejidad instrumental del Prg de Carmagnola. Es un tipo de equi-distribución 'flexible', a medio camino entre la necesidad de hacer que sea indiferente quien sea el propietario del terreno al asignar cuotas de edificabilidad iguales a todos y la voluntad de ofrecer alguna que otra indicación de diseño urbano a través del detalle de las características de los edificios, tratados caso por caso.

La búsqueda de los recursos económicos se vio sujeta a las condiciones reglamentarias de concurso en el caso de:

- Intervenciones estructurales e infra-estructurales completamente 'divorciadas' del plan, a cargo de los operadores (superficie media de 2,5 hectáreas),
- Tareas de urbanización calibradas sobre los costes efectivos para las distintas condiciones de la provisión de infra-estructura según la ya existente y los distintos regimenes de uso (Lo que produjo ciertas quejas por parte

2. Il comune ha un piccolo territorio, ed è pieno di vincoli di inedificabilità (è attraversato anche da una autostrada e da una superstrada); inoltre ha un'anima ambientalista (e in quella situazione ce n'è di che). Le risorse territoriali spendibili per ulteriori edificazioni sono proprio poche.

Sul comune, a causa della vicinanza con il centro principale di Ivrea e della forte accessibilità, vi è una potenziale domanda di edilizia residenziale di pregio che l'Amministrazione ritiene di assecondare nella quantità occorrente alla formazione del capitale necessario per avviare l'intervento di riqualificazione, facendo pagare molto cara la nuova edilizia residenziale.

Con una variante al piano sono state individuate l'area di progetto (denominata "progetto mirato di riqualificazione") e modeste integrazioni all'area urbana; è stato definito un indice di 0,08 mq/mq per tutti i terreni edificabili vecchi e nuovi (peraltro in complesso in quantità assai ridotta), a fronte di indici minimi edificabili in concreto compresi tra 0,17 e 0,50 mq/mq, tale da far acquisire al comune gratuitamente le aree dedicate al progetto mirato. La volumetria necessaria per raggiungere il contingente minimo edificabile può essere monetizzata.

La variante, approvata da poco, non è ancora decollata.

Caluso

1. Il comune di Caluso ha circa 11.000 abitanti ed è collocato in una zona molto interessante dal punto di vista panoramico ed ambientale, e per questa ragione è divenuto un centro residenziale di pregio; rinomato per i suoi vigneti (l'Erbaluce che gli ha fatto guadagnare il titolo di Città del vino), Caluso è inoltre capoluogo di una costellazione di piccoli comuni, cui fornisce servizi scolastici, sanitari, sportivi e commerciali.

Nell'area gravitante su Ivrea, era stato scelto dalla Honeywell come sede per i propri stabilimenti, oggi assai ridimensionati; con il precedente Prg era stata tentata la strada dell'industrializzazione nel settore informatico, oggi abbandonata dall'amministrazione comunale, che, con una variante generale del piano appena adottata, ha deciso di consolidarne il ruolo residenziale e terziario.

2. La Variante^B ha messo in atto strumenti di perequazione dei volumi, con l'obiettivo del recupero di aree per i servizi e di risorse per la gestione loro e delle infrastrutture.

de los operadores que no podían definir puntualmente al principio las tarifas que correspondían al municipio),

- Responsabilidades adjuntas, extensibles a todas las intervenciones constructoras por encima de la rehabilitación, para la adquisición de áreas para los servicios y para obras generales de urbanización.

Va sin decir que la presencia de numerosas actividades productivas en el territorio produce ingresos sustanciales tributarios.

El plan, casi totalmente realizado, ha permitido un crecimiento equilibrado, con amplias áreas de servicios estatales en el centro, todos equipados, y con obras aún llevándose a cabo, todo ofreciendo una calidad de diseño y de vida urbana en general.

Banchette di Ivrea

1. El Prg del distrito regional o comune de Banchette di Ivrea⁶ también se basa en un criterio de equi-distribución similar al caso de Carmagnola, aunque teniendo en cuenta su especificidad local.

Banchette es un distrito de cerca de 5.000 habitantes dentro de Ivrea, que es una ciudad importante dentro de la provincia de Turín, que es famosa por la presencia de la empresa Olivetti.

El distrito o "comune" consiste en dos agregados diferentes: el núcleo viejo, donde el Municipio tiene su sede, y el Borgo Nuovo, una jungla de condominios (fruto de los planes y gestiones insensatos de los años 60) donde están ubicadas las escuelas junto a los otros servicios. Los dos agregados distan entre sí unos 600 metros y están conectados por una vía local: sin embargo, se ven separados por una arteria de autopistas regional que hace que la distancia entre ellos sea casi abismal.

2. El municipio tenía como objetivo, por lo tanto, alzar una estructura pública que conectara a los dos agregados, con obras de arte diseñadas para franquear la barrera de la autopista y donde se iba a ofrecer todo tipo de servicios y de mobiliario urbano hasta convertir la frágil conexión existente en una magnífica infra-estructura peatonal diseñada para cubrir los requisitos más exigentes en el terreno de servicios y de ocio urbanos. El problema consistía, por lo tanto, en adquirir las áreas necesarias y en buscar los fondos necesarios para la intervención.

L'indice territoriale medio assunto è pari a 0.17 mq/mq, a fronte di indici di edificazione concreta compresi tra 0.20 e 0,40 mq/mq.

La novità di questo strumento è che è stato introdotto nel meccanismo della perequazione, probabilmente per la prima volta in Italia, il patrimonio edilizio esistente di vecchio impianto (non antico né monumentale) che, per non essere di solito considerato nei meccanismi della perequazione, subisce spesso un destino di abbandono e degrado, soprattutto quando, come nel caso specifico, ha caratteri strutturali e di impianto tipici dell'architettura rurale urbana minore, non rispondente alle attese di famiglie a reddito medio-alto.

Il meccanismo tecnico previsto è quello di convertire, attraverso opportune tabelle parametriche, le superfici utili di solaio degli edifici esistenti in valori corrispondenti all'indice di edificabilità medio assegnato alle aree di espansione. Il proprietario di un edificio esistente può cedere il proprio edificio al Comune che lo utilizzerà a fini sociali, trasferendo i propri diritti sulle aree di espansione; se invece intende intervenire nel recupero gli sono riconosciuti determinati costi, che vengono trasformati in un volume equivalente che può trasferire sulle aree di espansione.

Il meccanismo tende a legare in ogni attività di trasformazione i promotori immobiliari nelle aree di espansione (i comparti di intervento nelle aree di nuova edificazione sono di dimensione tale da escludere l'edificazione episodica) con la piccola proprietà edilizia, riconoscendo reciproci vantaggi.

L'aspetto dei servizi compensativi, già utilizzato a Carmagnola per il recupero delle aree esterne di tutela dell'aggregato urbano, è stato in questo caso molto enfatizzato, con fini di tutela ambientale, istituendo un rapporto di 1 a 3 (anziché 1 a 7) con l'indice di edificabilità medio.

Conclusioni

1. Non è facile concludere questa rassegna di casi di Prg la cui operatività o non è ancora iniziata o ha pochi anni di età (escluso il caso di Borgaro, che a piano ormai concluso può costituire un utile campione di valutazione della tecnica perequativa):

- una considerazione, valida peraltro a livello di tutte le sperimentazioni di questo tipo effettuate in Italia, è l'estrema variabilità di definizioni normative, di quantità medie e di aree o zone coinvolte;
- la seconda è l'agevolazione, nei casi piemontesi, consentita sia dalla scomparsa dell'azzonamento funzionale, operata con la lr pie 56/1977 che ha "dimenticato" di nominare le zone territoriali omogenee

Se hicieron las cuentas: hacía falta unos ocho billones, como mínimo, para realizar la obra.

El municipio ocupa un pequeño territorio plagado de vínculos de inedificabilidad (se le atraviesa una autopista y un escaléxtric). Además teine ambiciones ecológicas (no es de sorprender con esas características).

Los recursos territoriales para gastos en más edificios son altamente limitados. Gracias a su proximidad al centro principal de Ivrea y su fuerte accesibilidad, hay una gran demanda potencial de residencias de alto standing en el municipio que la Administración quiere promover en la cantidad necesaria, y a precios muy altos, para acumular suficiente dinero para embarcar en el proceso de requalificación.

Las áreas del proyecto se han tratado una por una, en una variante al Plan (cada área recibe la denominación de "proyecto destinado a la requalificación" con modesta integración al área urbana. Se definió un índice de 0,08m³/m² para todos los terrenos edificables, sean viejos o nuevos (además en complejos bastante reducidos en número) comparado con los índices mínimos edificables en realidad, comprendidos entre 0,17 y 0,50 m³/m². para dejar al municipio conseguir gratuitamente las áreas dedicadas al futuro proyecto. La volumetría necesaria para juntar el contingente mínimo edificable podría

asi contabilizarse. La variante, que se aprobó hace poco, no se ha puesto en marcha aún.

Caluso

1. El municipio de Caluso tiene alrededor de 11,000 habitantes y está ubicado en una zona muy interesante desde el punto de vista panorámica y ecológico. Por lo tanto, se ha convertido en un centro residencial de prestigio. El municipio es famoso por sus vinos (*l'Erbaluce* que le ha ganado el título de la Ciudad del Vino), Caluso, además, es el mayor de una constelación de pequeños municipios, y es donde se centran los servicios escolares, sanitarios, deportivos y comerciales. En el área que linda con Ivrea, Honeywell ha instalado su sede, hoy en día bastante re-dimensionada. En el anterior Prg, se optó por el camino de la industrialización a través del sector de informática. La administración municipal ya abandonó la idea y adoptó una variante general del plan que consolida el municipio como destino residencial especializado en el sector terciario.

2. La Variante⁷ dispone de instrumentos de equi-distribución de los volúmenes, con el objetivo de recuperar áreas para los servicios y de ganar recursos para su gestión y para instalar

del dm 1444/1968; sia dall'aver la legge piemontese introdotto i concetti di "densità territoriale media" e di "densità fondiaria minime e massime" che, sebbene pensati per altri scopi (la valutazione di congruità e di efficacia dei piani) contenevano il seme per l'evoluzione concettuale;

- dai casi in cui il meccanismo è stato testato attraverso l'attivazione delle trasformazioni previste dai Prg, sembra tuttavia che si tratti di meccanismi utilizzabili e relativamente certi (in termini di "certezza del diritto"), sebbene in assenza di un quadro giuridico nazionale (che tuttavia è urgente);
- inoltre, almeno nel caso piemontese, la sperimentazione ha coinvolto soprattutto i comuni medi e particolarmente attivi nel perseguire politiche urbane; il rischio è però quello che una legge nazionale estenda a tutti i comuni, anche quelli piccoli o quelli poco motivati (per le più differenti ragioni: politiche e di struttura funzionale) possibilità che essi non potrebbero o non saprebbero utilizzare;
- una avvertenza infine: gli indici di edificabilità territoriale media danno sostanza ad un meccanismo che è di tipo economico e non hanno alcun riflesso in termini di disegno urbano; inoltre l'indice territoriale medio rappresenta una offerta di aree. Dimensionamento del Prg e sua qualità in termini di morfologie costruite dipendono invece soltanto dall'indice di edificabilità fondiario (che è espresso in alcuni casi in valori minimo e massimo).

2. Vogliamo infine ricordare che la perequazione dei volumi è uno strumento per il raggiungimento di obiettivi minimi (acquisizione di aree e superamento della questione della decadenza dei vincoli di Prg), ma non invece di realizzazione di condizioni di solidarietà urbana, cioè del diritto di tutti alla città efficiente, alla qualità dei luoghi dove si abita e si lavora; questa questione, che è un problema di democrazia e di pari opportunità per tutti, non potrà essere risolto soltanto con lo strumento della perequazione dei volumi, che anzi ha un evidente limite nella regola stessa del gioco.

Esso si alimenta infatti sostanzialmente con il consumo di suolo, che è risorsa primaria non rinnovabile.

Riferimenti

1. **Insolera** (1962). *Roma moderna*, Einaudi, Torino.
 2. **Pompei** (1998). *Il piano regolatore perequativo*, Hoepli, Milano.

- 1 Luigi Falco e Giuseppe Piazza hanno collaborato tra loro e con altri colleghi nei casi che sono qui descritti. È sempre imbarazzante parlare della propria attività fingendo di non esserne stati coinvolti: non lo faremo e le descrizioni che seguono sono pertanto partigiane.
- 2 La Deliberazione programmatica si deve ovviamente basare su una minima analisi tecnica dei problemi emergenti nel centro ed indica le soluzioni che saranno approfondite nel piano; gli aspetti tecnici sono stati curati da Giovanni Astengo e Franco Corsico.

infra-estructura. El índice territorial medio asumido es el equivalente de 0.17 m²/m², vis à vis índices de edificabilidad real comprendidos entre 0.20 y 0,40 m²/m².

La novedad de este instrumento es que se introdujo en el mecanismo de la equi-distribución el patrimonio construido ya existente de planta vieja, (es decir, ni antiguo ni monumental) quizás por primera vez en Italia. Este patrimonio, a no ser considerado como tal en los mecanismos de la equi-distribución normalmente, a menudo sufre un proceso de destino de abandono y de deterioro sobre todo cuando, como ocurrió aquí, hay características estructurales y de planta típicas de la arquitectura rural urbana menor, que no corresponden a los gustos de familias de rentas media-altas.

El mecanismo técnico previsto era de convertir las superficies útiles de los solares de los edificios existentes, utilizando las oportunas tablas paramétricas, en valores que correspondían al índice de edificabilidad medio asignado a las áreas de expansión. La alternativa de intentar realizar una intervención de rehabilitación tenía ciertos costes asignados y reconocidos que se convirtieron en volúmenes equivalentes que podrían utilizarse en las áreas de expansión.

Este mecanismo tiende a juntar, en cada intervención de transformación, los promotores inmobiliarios en las áreas

de expansión con los pequeños propietarios a su mútua ventaja.

El aspecto de los servicios compensatorios, ya utilizado en Carmagnola para recupera áreas fuera de la tutela del agregado urbano para fines ambientales, se ha destacado mucho en algún que otro caso donde se ha establecido una proporción de 1 a 3 (incluso de 1 a 7) con respecto al índice de edificabilidad medio.

Conclusiones

1. No es fácil de llegar a alguna conclusión en este breve informe sobre los casos de los Prg cuya operatividad aún está por ver (excepto en el caso de Borgaro que, aún con el plan recién concluido) puede considerarse un verdadero campeón en la técnica de la equi-distribución):

- Una consideración que es válida, no obstante, para todos los experimentos de este tipo efectuados en Italia es que existe una extrema variabilidad entre las definiciones de las normativas con respecto a las cantidades medias, las áreas y las zonas implicadas conjuntamente.

3 L'incarico viene affidato a Franco Corsico e Giuseppe Piazza, ai quali si agrega Luigi Falco, que ha nel frattempo curato una analisi del tessuto urbano necessaria per la stesura automatica del Prg (che non avrà però seguito).

A parte, stralciando dal Prg il centro storico, que è di un certo interesse tra quelli del Piemonte, viene conferito l'incarico a Giuseppe Abbate e Franco Fasana di predisporre uno strumento di tipo ejecutivo per il Cs, que dovrà a posteriori essere inquadrato nel Prg e coordinato alle sue regole generali.

4 I problemi di Carmagnola sono numerosi: dalla viabilità regionale alla presenza del Parco del Po, dalla necessità di incrementar l'offerta di aree industriali a quella di ricucire il tessuto urbano existente, dalla necessità di con-

siderare con attenzione l'utilizzo del vasto patrimonio edilizio un tempo rurale existente nella campagna alla sua tutela; tutti problemi que non vengono comunque trattati in questa sede poiché non hanno diretto riferimento con il tema della perequazione.

5 Nel corso dei lavori per la predisposizione della Variante del Prg si sono succedute tre Amministrazioni dalle sfumature politiche in parte o del tutto differenti; tuttavia il rapporto professionale non è mai stato interrotto per questo e l'adesione al principio della perequazione non è mai venuto meno.

6 Progettato da Giuseppe Piazza.

7 Progettato da Giuseppe Piazza.

8 La Variante è stata redatta da Giuseppe Piazza con Piergiorgio Gamberro

• La segunda consideración tiene que ver con la suavidad con que se haya consentido, en los casos piedmonteses, a que desaparezca la zonificación funcional, a través del artículo 56/1977 donde se "olvidó" de hacer las zonas territoriales de una manera homogénea tal como se exige en el decreto marco 1444/1968; bien sea admitiendo que el hecho de que la ley piemontés, al introducir los conceptos de "densidad media territorial" y "densidad mínima y máxima de terrenos", aunque fuera con otros fines (la valoración de la congruencia y de la eficacia de los planes) sembraba el camino para desarrollar el concepto;

• De los casos donde el mecanismo se ha puesto en práctica y se ha probado a través de la activación de las transformaciones previstas en el Prg, Parece que se trata de un mecanismo útil y relativamente ajustado a la realidad (en términos de "ajustarse a la ley"), a falta de un marco jurídico nacional (que sigue siendo una necesidad imperiosa);

• Además, al menos en el caso piemontés, son los "comuni" o distritos regionales medios, particularmente activos en el campo de la política urbana, que se han involucrado en el proceso de la experimentación. Corremos el riesgo de que una ley nacional haga extensiva esa política en todos los distritos regionales, incluso los más pequeños y menos motivados (por varias razones de naturaleza política y del funcionarado) y que no pueden o no saben implantarla.

• Y como último, una advertencia: los índices medios de edificabilidad territorial constituyen la base sobre la cual se construye toda una estructura económica sin tener en cuenta en ningún momento las consideraciones de diseño urbano. Además, el índice territorial representa una oferta de terreno. Las dimensiones del Prg y su calidad, en términos de morfología de construcción, dependen sólo del índice de edificabilidad del solar/terreno (que se expresa, a veces, sólo en términos de edificabilidad máxima y mínima).

2. En fin, queremos recordarles que la equi-distribución de los volúmenes es un instrumento destinado a reunir los objetivos mínimos (la adquisición de terrenos y así superar el problema de la falta de vigencia de las disposiciones del Prg), pero no a coste de la solidaridad urbana, el derecho de todo ciudadano a una ciudad eficiente, a una calidad de vida en el trabajo y en el hogar. Esta constituye un problema de la democracia y la igualdad de oportunidad para todos y no puede resolverse a través de un mero instrumen-

to como la equi-distribución de los volúmenes que, al contrario, representa un límite evidente a las mismas reglas del juego. Estamos hablando aquí de un instrumento destinado a controlar el consumo del suelo, que es un recurso primario y no-renovable.

Referencias

Insolera, (1962). *Roma moderna*, Einaudi, Torino.

S. Pompei (1998). *Il piano regolatore perequativo*, Hoepli, Milano.

1 Luigi Falco y Giuseppe Piazza colaboraron con otros compañeros en los casos descritos aquí. Resulta un tanto bochornoso hablar de una actividad como si lo hubiésemos llevado a cabo nosotros solos: no es nuestro propósito así que saben que el trabajo que sigue es trabajo en equipo.

2 La Deliberación programática debe basarse, obviamente, en un mínimo análisis técnico de los problemas emergentes en el centro e indicar soluciones sobre las cuales se ahondará en el plan. Los aspectos técnicos fueron tratados por Giovanni Astengo y Franco Corsico.

3 Se encargó el trabajo a Franco Corsico y a Giuseppe Piazza, para luego también invitar a Luigi Falco a participar, ya que en el tiempo transcurrido, había realizado éste un análisis del tejido urbano necesario para la redacción automática del Prg (que no se ha respetado ni utilizado).

Una vez quitada el centro histórico del Prg, centro histórico que es de cierto interés, además, de entre todos los que existen en Piemonte, se encargó a Giuseppe Abbate y a Franco Fasana que elaborasen un instrumento del tipo de intervención que se podría ejecutar en el Centro, que tuvo que encajarse, posteriormente, en el Prg, dentro de una coherencia reglamentaria general.

4 En el transcurso de los trabajos para la predisposición de la Variante del Prg, tres Administraciones de distintos colores políticos total o parcialmente se vieron involucradas. Sin embargo, no se interrumpieron en ningún momento los contactos con los profesionales, razón por la cual nunca se perdió de vista la necesidad de adherirse al principio de la equi-distribución.

5 Progettato da Giuseppe Piazza.

6 Progettato da Giuseppe Piazza.

7 La Variante fue redactada por Giuseppe Piazza y Piergiorgio Gamberro