

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2015/2016

---

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

**Storia della città e dell'Urbanistica**  
*Il regime immobiliare in Italia: dalla LUN alla  
proposta Sullo  
I piani di I e II generazione*

# LA LEGGE 1150/1942

---

## LA LEGGE 1150/1942

**CONTIENE DUE MECCANISMI PER  
COMBATTERE LA RENDITA**

**1 ESPROPORIO AL PREZZO DEL  
VALORE AGRICOLO**

**2 COMPARTO EDIFICATORIO**

# LUN ED ESPROPRIO

---

## 1 ESPROPORIO AL PREZZO DEL VALORE AGRICOLO

CONSENTE AI COMUNI **DI ESPROPRIARE** , DOPO L'APPROVAZIONE DEL PRG, I TERRENI ALL'INTERNO DELLE AREE DI ESPANSIONE **AD UN PREZZO CHE NON TENGA CONTO DELL'INCREMENTO DOVUTO ALLA PREVISIONE DI PIANO**

I TERRENI POTEVANO POI ESSERE **RICEDUTI AI PROPRIETARI A PREZZI DI COSTO** E COSÌ RECUPERANDO I FONDI INVESTITI

CIÒ AVREBBE POTUTO CONSENTIRE L'ACQUISIZIONE DI TERRENI AL DEMANIO COMUNALE

# LUN E COMPARTO EDIFICATORIO

---

## 2 COMPARTO EDIFICATORIO

**CONSENTE AI PROPRIETARI DI RIUNIRSI IN COMPARTO PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**TUTTI I PRIVATI ALL'INTERNO DI UN'AREA DI ESPANSIONE COSTITUITA IN COMPARTO HANNO LO STESSO DIRITTO DI EDIFICARE (GUADAGNARE), ANCHE SE LE PROPRIE AREE SONO DESTINATE A SERVIZI**

**LE VOLUMETRIE PRIVATE QUANTIFICATE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI PROPRIETÀ ANDAVANO RICOLLOCATE NELLE AREE EDIFICABILI, MENTRE LE AREE PER I SERVIZI VENIVANO CEDUTE AL COMUNE**

# LA RICOSTRUZIONE IN ITALIA

---

LA LEGGE 1150/1942 È APPROVATA IN PIENA **GUERRA**  
E **NON VIENE MAI APPLICATA**

NEL 1945 COMINCIA LA FASE DI RICOSTRUZIONE

**I DANNI SONO INGENTI:**

PATRIMONIO ABITATIVO DELLE GRANDI CITTÀ

INFRASTRUTTURE VIARIE

INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

LA NECESSITÀ DI RISPONDERE VELOCEMENTE A TALI  
PROBLEMI COMPORTÒ L'ABBANDONO DELLA LUN A LA  
RICOSTRUZIONE MEDIANTE **PIANI D'EMERGENZA**

NEL 1948 ENTRA IN VIGORE LA COSTITUZIONE CHE  
NELL'ART. 117. TRASFERISCE ALLE **REGIONI LE**  
**COMPETENZE IN URBANISTICA**

# I PIANI DI RICOSTRUZIONE

---

**SONO STRUMENTI SEMPLICI FINALIZZATI A  
RICOSTRUIRE RAPIDAMENTE  
INTERESSAVANO SOLO LE AREE DEMOLITE**

**I COMUNI COMPRESI IN APPOSITI ELENCHI REDATTI DAL  
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI DOVEVANO ENTRO  
TRE MESI APPROVARE TALI PIANI FINANZIATI DALLO  
STESSO MINISTERO**

**PER AGEVOLARNE L'ATTUAZIONE ERANO PREVISTI:  
PROCEDURE ABBREVIATE PER L'ESPROPRIAZIONE  
INTERVENTO DIRETTO DELLO STATO O DEI PRIVATI  
MEDIANTE LA CONCESSIONE DEL MINISTERO  
FACILITAZIONI FISCALI**

# GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

---

## **1° GENERAZIONE (anni '50 e '60)**

non si è ancora coscienti dell'influenza (spesso negativa) delle **REGOLE** del **REGIME IMMOBILIARE**

## **LA CITTÀ ESISTENTE**

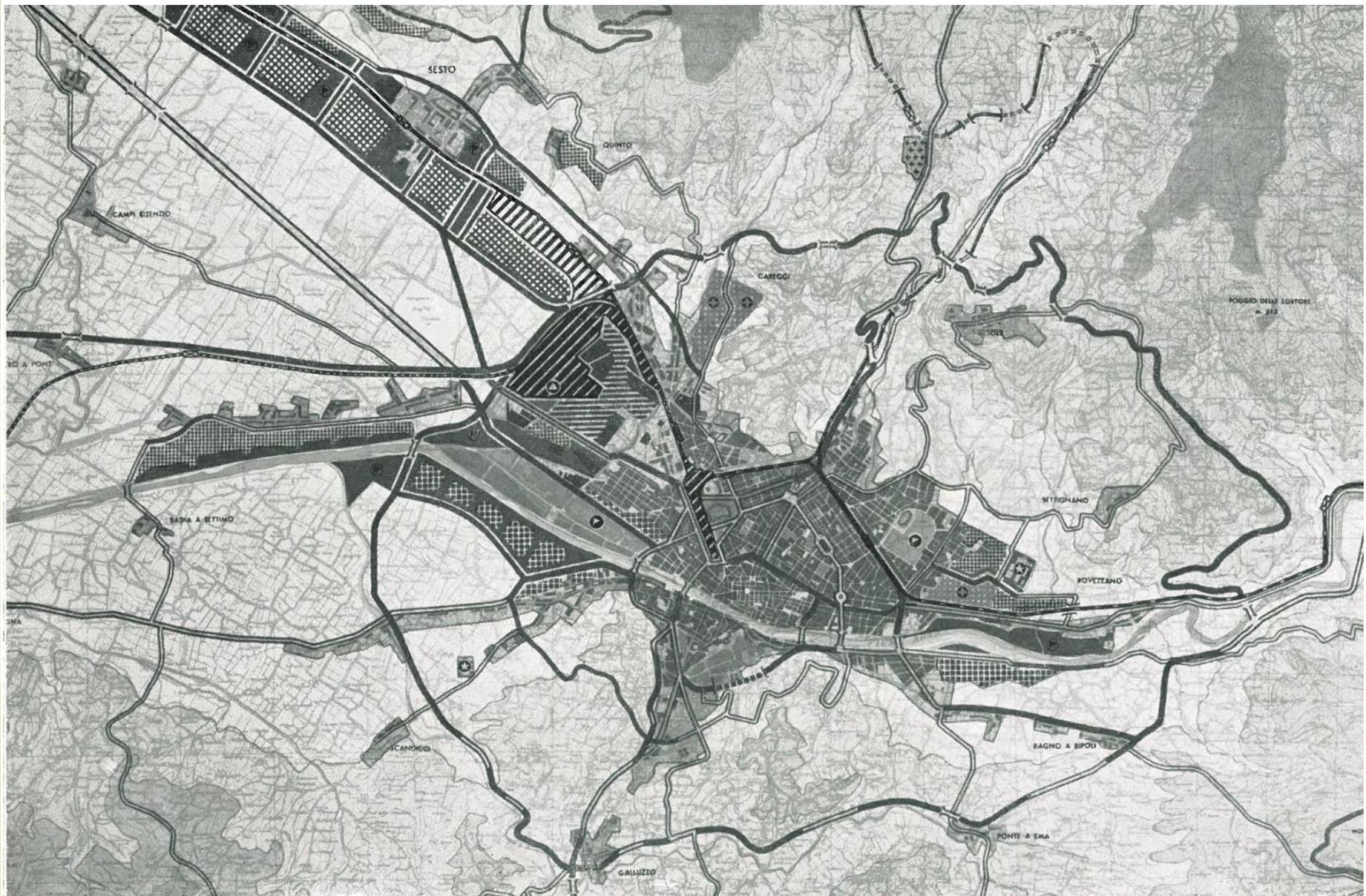
non viene "pianificata", si lascia che segua le regole della crescita ottocentesca, si eseguono solo limitate azioni di **RISTRUTTURAZIONE VIARIA** e **AUMENTO DELLE DENSITÀ**, ma nessuna attenzione alle **DESTINAZIONI D'USO**

## **LA "CITTÀ NUOVA"**

viene prevista ai margini di quella esistente in funzione di diverse **TIPOLOGIE EDILIZIE** e **DESTINAZIONI D'USO** (monofunzionali)

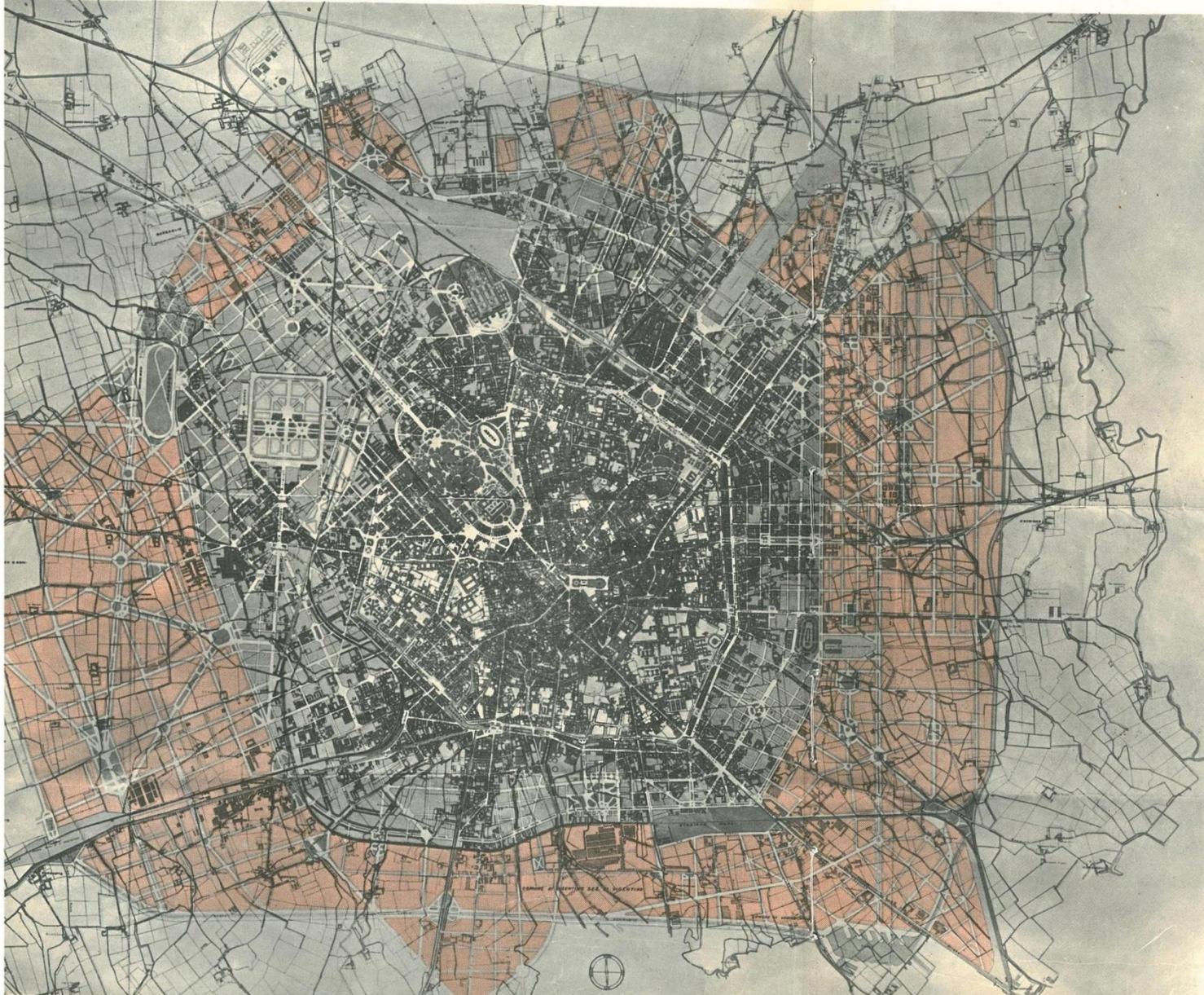


**Piano di Ricostruzione Verona 1945**



**PRG Firenze 1951-1953  
zoning**

## Il Piano di Ampliamento di Milano del 1910



## Espansione di Milano dal 1910 al 1934



gibile imp  
se dell'ant  
zona ind  
lla strutu  
videnze te  
à e le azio  
zione; o c  
lle linee c  
della nuo

ambiente o  
prio col pr  
zizio l'int  
azioni del  
se, contrari

nostri pian  
il loro pri  
grammi, l  
e un riliev  
isti imposs

se, dietro l  
ione econ  
e che l'un  
nel nost  
; manca l  
una azion

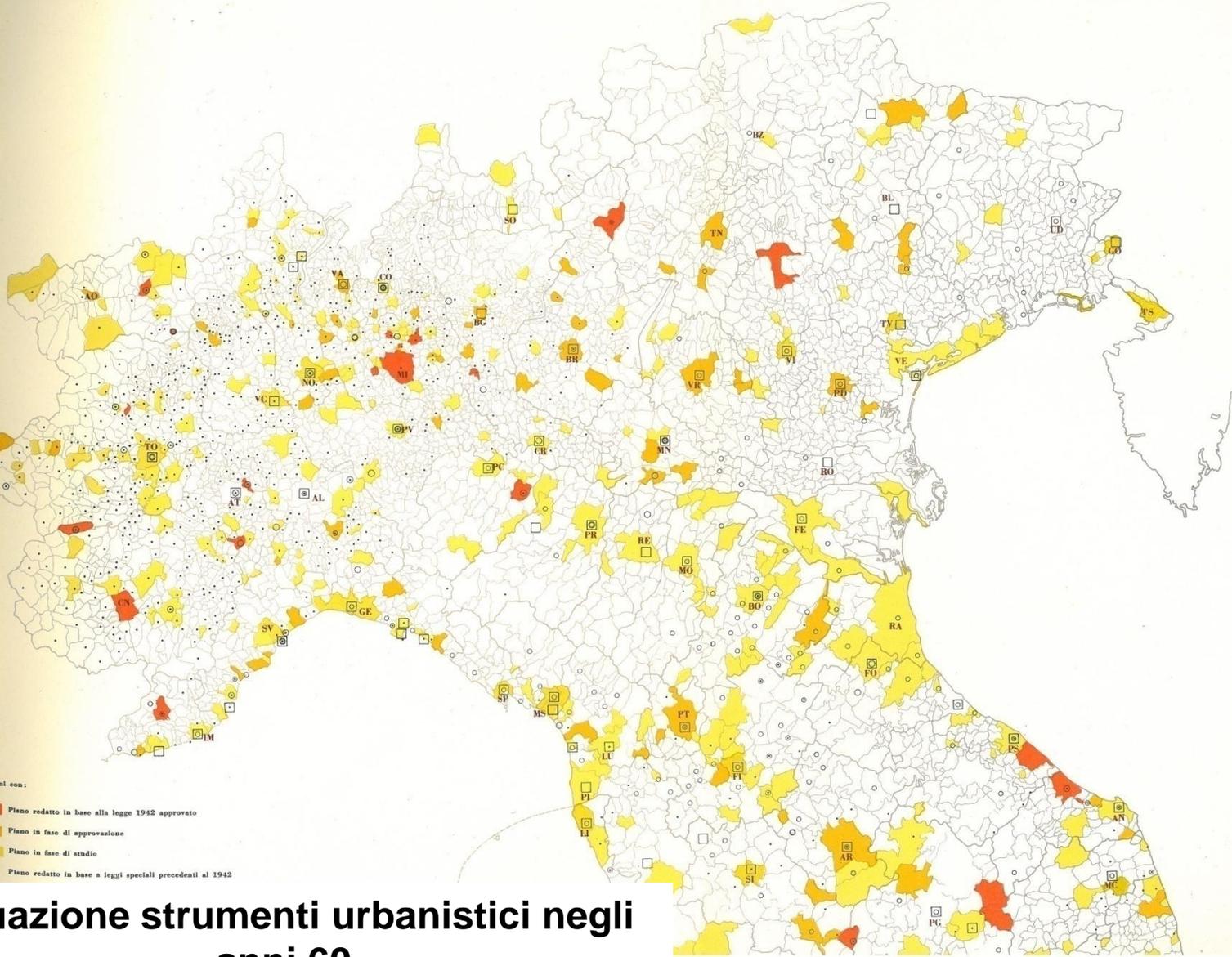
ci città dell  
ere il pr  
stolto pro  
re il Mon  
di Rovigo  
Padano.  
una conc  
una conc  
a. E se l  
o e il fa  
ionali, st  
limiti e se  
nmi.

urlare. Ne  
stre istitu  
fronte in  
se si attri  
le ha col  
ato a trat

prale...  
interpre  
blema.  
genericità  
vari ch  
ò che più

- Comuni con:
- Piano redatto in base alla legge 1942 approvato
  - Piano in fase di approvazione
  - Piano in fase di studio
  - Piano redatto in base a leggi speciali precedenti al 1942

# Situazione strumenti urbanistici negli anni 60 nord Italia

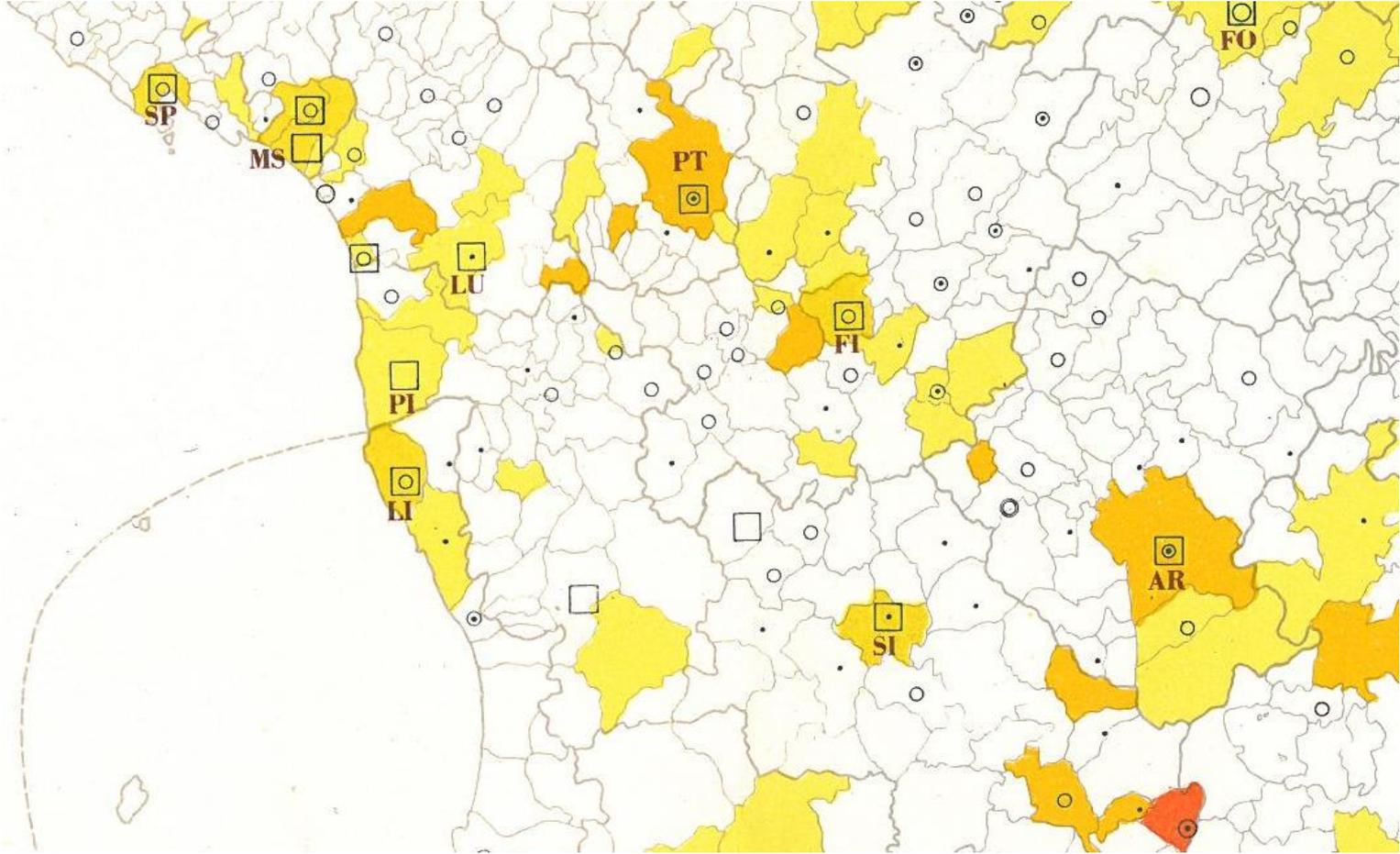


# legenda

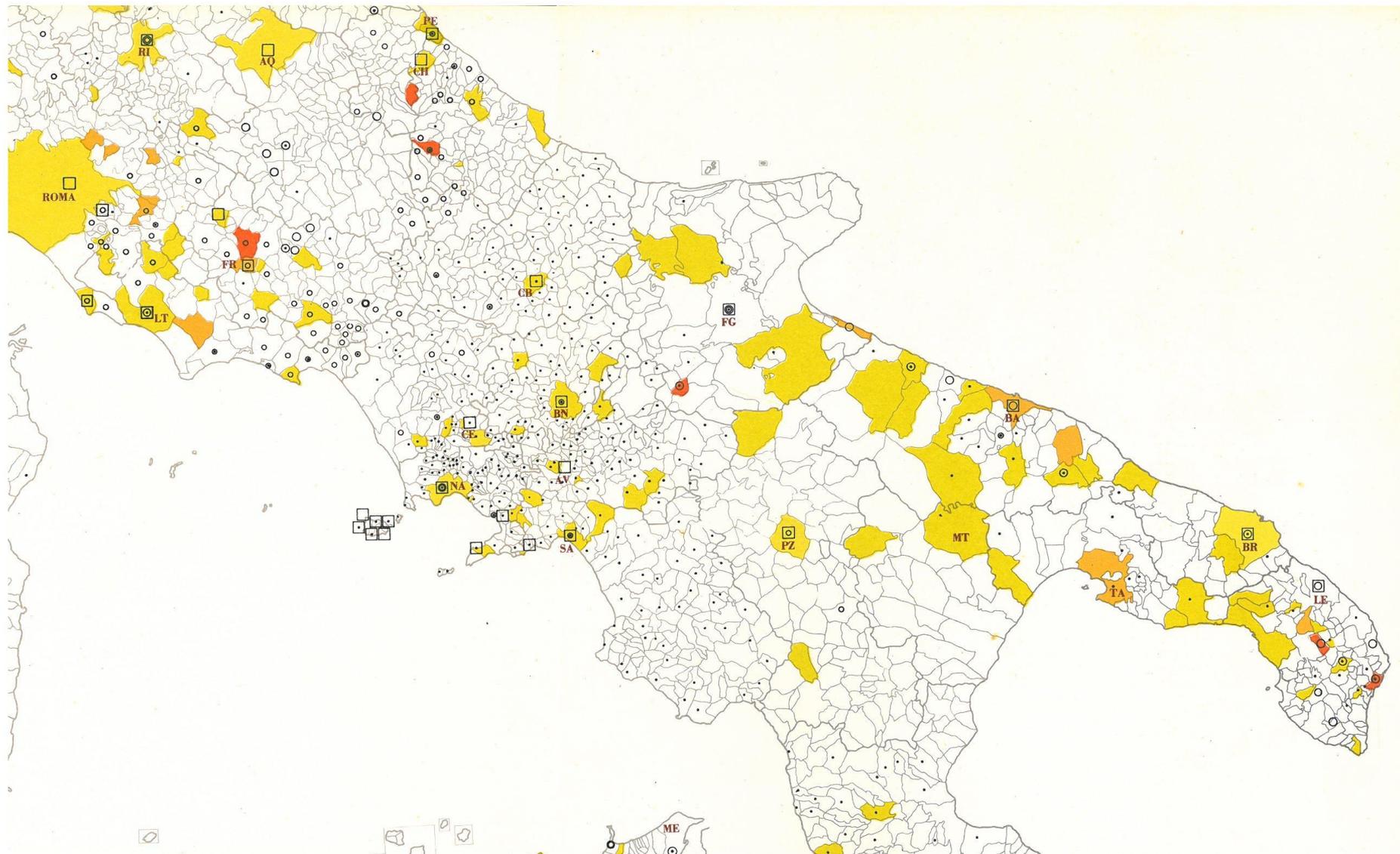
Comuni con:

- Piano redatto in base alla legge 1942 approvato
- Piano in fase di approvazione
- Piano in fase di studio
- Piano redatto in base a leggi speciali precedenti al 1942
- Piano di ricostruzione
- Regolamento edilizio
- Comune iscritto nel 1° elenco dei comuni obbligati a redigere il PRCG (decreto Interministeriale n. 391 dell'11/5/54)

# nord Italia -Toscana



# sud Italia



# SPECULAZIONE URBANISTICA

I PIANI DI RICOSTRUZIONE DOVEVANO RISPONDERE ALLA **DOMANDA REALE ED URGENTE DI ABITAZIONI** MA LA SCELTA DI **ACCANTONARE LA LUN** COMPORTÒ LA DOMINANZA DI MECCANISMI SOGGETTI ALLA **SPECULAZIONE URBANISTICA**

I PIANI DI RICOSTRUZIONE **NON SI PREOCCUPANO** DI PREVEDERE

- L'ORGANICA RICOSTRUZIONE DELLE CITTÀ
- L'INTEGRAZIONE CON LE NUOVE EDIFICAZIONI
- LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLE AREE VERDI NECESSARIE

**SEMBRA CHE ABBIANO PIUTTOSTO L'OBIETTIVO DI  
ATTIRARE CAPITALI PRIVATI  
SOLO CHE TALI CAPITALI SONO SPECULATIVI**

# SPECULAZIONE URBANISTICA

---

**I PIANI DI RICOSTRUZIONE SEMBRANO RISPONDERE ANCHE AD UN OBIETTIVO DI SVILUPPO ECONOMICO  
MA IN QUESTO MODO SI SVILUPPA UN'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI BASATA SULLA SPECULAZIONE**

**NEL FRATTEMPO SI ASSISTE ALLA CRESCITA DI FENOMENI DI MIGRAZIONE MASSICCA CHE INCREMENTANO LA GIÀ FORTE DOMANDA DI CASE**

**COMINCIA A SORGERE IL COSIDDETTO  
PROBLEMA DELLA CASA**

# SPECULAZIONE URBANISTICA

---

- I FENOMENI DI MIGRAZIONE
- GLI INCENTIVI
- LA CONVENIENZA NEGLI INVESTIMENTI
- LA SPECULAZIONE

COMPORTANO L'**AUMENTO SPROPOSITATO DEI PREZZI** (ANCHE AFFITTI) E LA NON SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA

**IL PROBLEMA DELLA CASA NON VIENE RISOLTO ANZI VIENE ACCRESCIUTO**

# ...E URBANESIMO

**NEGLI ANNI '50 SI ASSISTE AD UN SECONDO URBANESIMO:**

**ACCENTUATO PROCESSO DI URBANIZZAZIONE ANCHE  
PRODOTTO DALLA SPECULAZIONE EDILIZIA  
ESODO DALLE REGIONI DEL SUD A QUELLE DEL NORD**

**SI INIZIA A CREARE LA DIFFERENZA TRA NORD E SUD  
SUD: CARENZA DI POPOLAZIONE GRAVE CRISI  
ECONOMICA E DEPAUPERAMENTO DEI SISTEMI  
AMBIENTALI**

**NORD: ECCESSIVA DENSITÀ DELLE GRANDI CITTÀ,  
CARENZA DI SERVIZI CONGESTIONAMENTO,  
INQUINAMENTO, ALTO COSTO DELLA VITA**

**CRISI DELLA CITTÀ MODERNA  
PROBLEMA DELLA CASA**

# NECESSITÀ DI RIFORMA URBANISTICA

---

NEL 1955 NASCE **ITALIA NOSTRA**

ORAMAI SONO CHIARI I DANNI CHE LA **MANCANZA DI UNA LEGISLAZIONE SUL REGIME DEI SUOLI** HA COMPORTATO

IL GOVERNO ELABORA **DUE LEGGI** CHE NON VENGONO MAI APPROVATE:

1 ACQUISIZIONE AREE A BASSO COSTO PER L'EDILIZIA ECONOMICA

2 REPERIMENTO FONDI PER ACQUISIZIONE AREE DA TASSAZIONE AREE EDIFICABILI PRIVATE

COMINCIÒ A FARSI STRADA L'IDEA DI **NECESSITÀ DI RIFORMA** DELLA INTERA LEGISLAZIONE **URBANISTICA**

# IL CODICE DELL'URBANISTICA

1960 VII CONGRESSO DELL'INU

VIENE ELABORATO IL **CODICE DELL'URBANISTICA:**

- ISTITUIRE UN **ORGANO DI PIANIFICAZIONE REGIONALE**
- INTEGRARE LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA CON LA **PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**
- NON PIÙ ESPROPRIO GENERALIZZATO MA MECCANISMO DELLA **CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE O DI PROPRIETÀ**
- I PRIVATI SONO COSTRETTI A **PAGARE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE** O A **CEDERE LE AREE** PER LA LORO REALIZZAZIONE **GRATUITAMENTE**
- SU **TUTTO IL TERRITORIO** LE NUOVE COSTRUZIONI E LE TRASFORMAZIONI DEVONO ESSERE AUTORIZZATE DAL RILASCIO DI APPOSITA **LICENZA EDILIZIA** DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

# LA PROPOSTA DEL MINISTRO SULLO

---

**1962 IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI SULLO  
PRESENTA UNA LEGGE URBANISTICA INNOVATRICE IN  
LARGA MISURA BASATA SULLA PROPOSTA DELL'INU**

**AFFRONTA I SEGUENTI TEMI:**

**PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

**LIVELLI E STRUMENTI DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO**

**MECCANISMI PER IL CONTROLLO DELLA  
RENDITA DIFFERENZIALE URBANA**

**ESPROPRIO**

# DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

**DIRITTO DI PROPRIETÀ È UN DIRITTO REALE ED ASSOLUTO**

**Il passaggio alla città industriale ha comportato la COINCIDENZA TRA PROPRIETÀ FONDIARIA E IUS AEDIFICANDI**

**VIENE ACQUISITO COMUNEMENTE IL CONCETTO CHE IL DIRITTO DI EDIFICARE FOSSE UN DIRITTO ASSOLUTO E REALE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE È IL DIRITTO AD USUFRUIRE DEL DIRITTO DI EDIFICARE MA NON DELLA PROPRIETÀ DEI SUOLI**

# PROPOSTA SULLO

---

**IL COMUNE ESPROPRIA LE AREE DI  
ESPANSIONE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE VIENE CEDUTO  
ALL'IMPREDITORE CHE REALIZZA LE  
EDIFICAZIONI E ACQUISISCE GLI UTILI  
DELLA VENDITA O DELL'AFFITTO**

**MENTRE IL SUOLO RESTA DI PROPRIETÀ DEL  
COMUNE**

# PROPOSTA SULLO

---

**L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO è FISSATA:**

**PER I TERRENI NON EDIFICATI E NON AVENTI DESTINAZIONE URBANA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO = PREZZO AGRICOLO**

**PER I TERRENI NON EDIFICATI MA AVENTI GIÀ DESTINAZIONE URBANA = PREZZO DEI PIÙ VICINI TERRENI DI NUOVA URBANIZZAZIONE PIÙ INCREMENTO DERIVANTE DALLA RENDITA DIFFERENZIALE DI POSIZIONE STABILITO NELLA MISURA DI UN COEFFICIENTE MASSIMO**

**PER I TERRENI EDIFICATI = VALORE DI MERCATO DELLA COSTRUZIONE**

# PROPOSTA SULLO

---

**IL COMUNE UNA VOLTA REALIZZATE LE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE CEDE CON  
UN'ASTA PUBBLICA IL DIRITTO DI  
SUPERFICIE ALL'IMPREDITORE**

**L'INDENNITÀ DI ESPRIORIO + COSTO DELLE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE + COSTO SPESE  
GENERALI COSTITUISCE LA BASE D'ASTA**

**LA PROPOSTA SULLO MODIFICA FORTEMETE  
IL REGIME IMMOBILIARE**

**ALLA PROPRIETÀ PRIVATA RESTANO LE AREE  
NON EDIFICATE MENTRE I COMUNI  
ACQUISISCONO AREE AL DEMANIO PUBBLICO**

# LA RIFORMA ALLA LUN

---

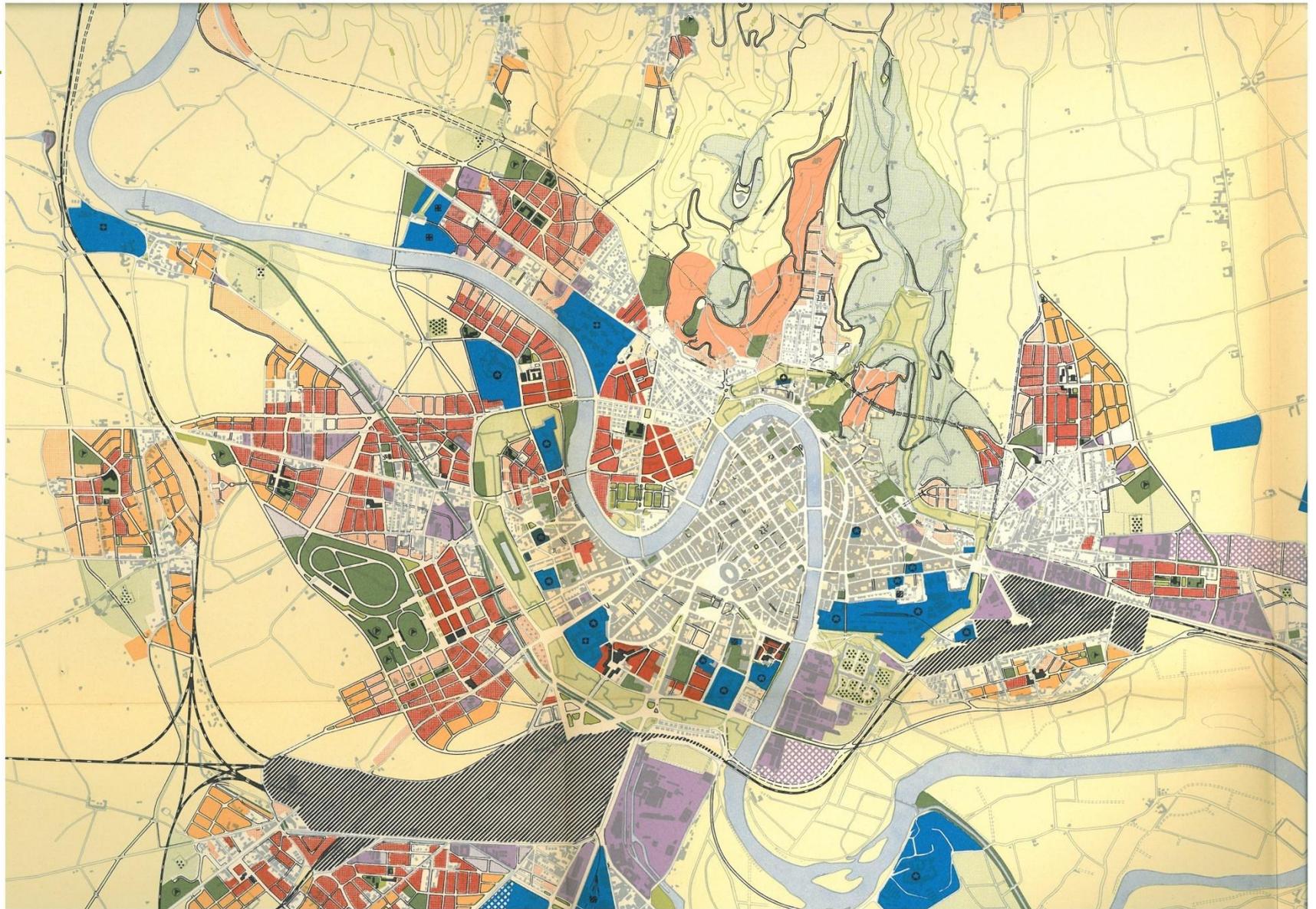
LA PROPOSTA DI RIFORMA DELLA LEGGE URBANISTICA **NON VIENE APPROVATA E NON VENNE MAI FATTA**

LA LEGGE URBANISTICA **FU CORRETTA E AGGIUSTATA** DA DIVERSE LEGISLAZIONI SUCCESSIVE, PRIMA FRA TUTTE LA **LEGGE PONTE N. 765/1968**

IL MINISTRO SULLO RIESCE COMUNQUE A FAR APPROVARE LA LEGGE **N. 167/1962**

BISOGNA ASPETTARE IL **1977** PER AVERE UNA PRIMA RIFORMA DEL REGIME IMMOBILIARE

## Il Piano di Verona del 1954 - Plinio Marconi



# Il Piano di Verona del 1954

## Legenda

	nuovi allineamenti
	zone di rispetto assoluto
	zone di rispetto relativo
	zone rurali comuni
	zone soggette a vincoli previsti dalle leggi vigenti
	case con orto semplici o doppie
	casette singole, doppie, multiple ed a schiera
	ville
	villini
	palazzine

	fabbricati medi lineari o composti	
	fabbricati intensivi	
	zone residenziali attuali rade	
	zone residenziali attuali dense	
	zone verdi pubbliche	
		
	zone verdi adibite a cimitero	
		zona sportiva
		zona ferroviaria
		zona militare
		zona annonaria
		zona ospedaliera
		zona industriale
		zona artigiana
		zona per edifici ad uso pubblico

# GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

---

**2° GENERAZIONE  
(anni '60 '70)**

**PIANI RAZIONALIZZATORI** (Roma e Firenze 1962)

OBIETTIVO DI ESPANDERE LA CITTÀ IN MODO RAZIONALE, **NON LIMITANO L'ESPANSIONE**

**PIANI RIFORMISTI** (Bergamo '69, Pavia '76, Modena '65, Reggio Emilia '67, Bologna '70, Ravenna '73, Ferrara '75).

NASCITA DI UNA **NUOVA CULTURA** CHE TENTA DI COMBATTERE IL REGIME IMMOBILIARE E VALORIZZARE IL SOCIALE

# GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

---

**2° GENERAZIONE**  
(anni '60 '70)

## **PIANI RAZIONALIZZATORI**

Anche se più attenti di quelli precedenti non riescono ad ostacolare il regime immobiliare:

Prevedono una **FORTISSIMA CRESCITA**  
**Emarginano le FUNZIONI NON**  
**REDDITIZIE** (servizi, verde, industrie) e  
**centralizzano LE FUNZIONI**  
**DIREZIONALI.**

# GENERAZIONI URBANISTICHE (Campos Venuti)

---

**2° GENERAZIONE**  
(anni '60 '70)

## **PIANI RIFORMISTI**

Sono piani molto più attuati:

Molto interesse per la **SALVAGUARDIA  
AMBIENTALE E LA QUALITÀ**

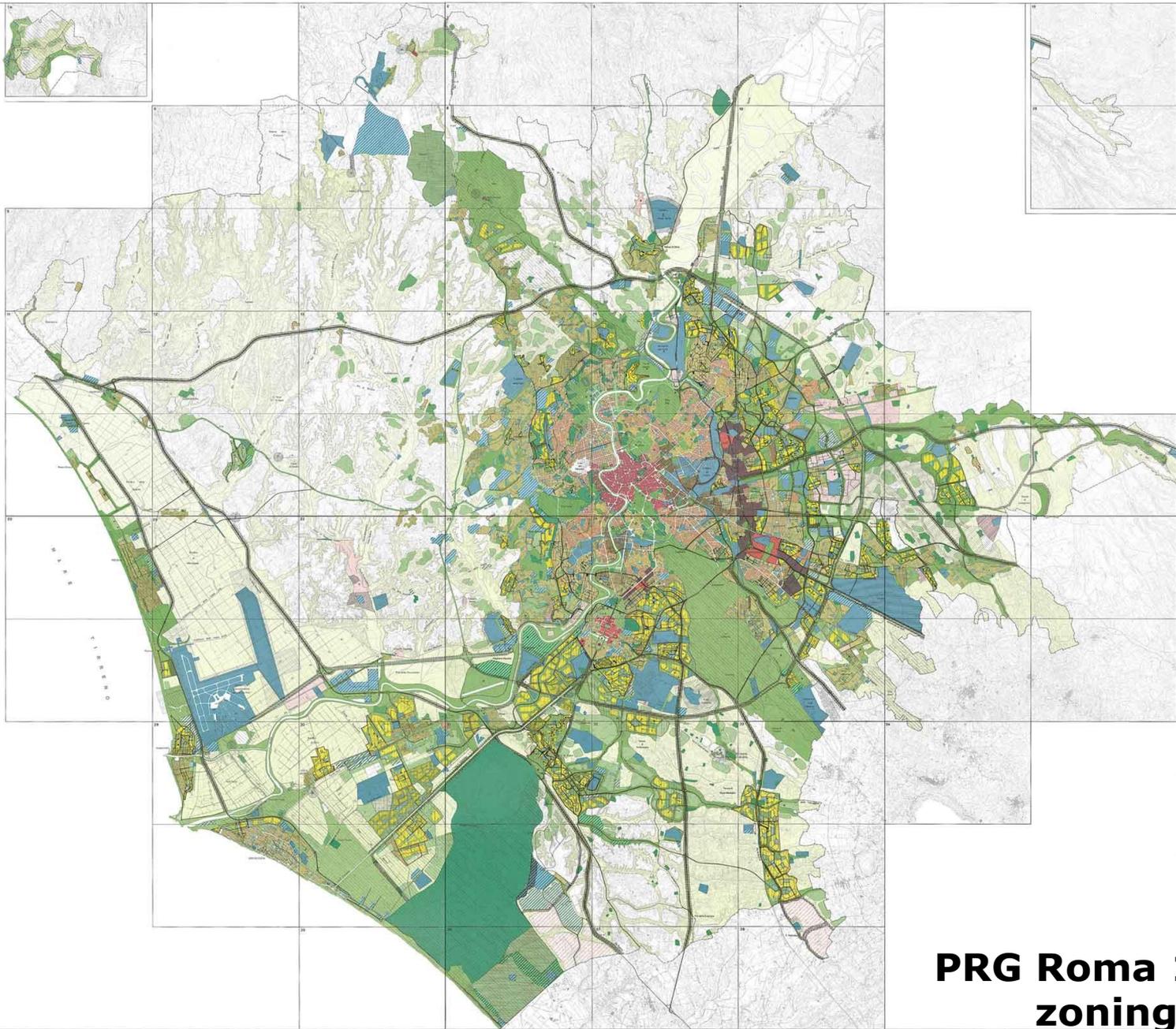
**PEEP integrati nella città esistente**

**SERVIZI PREVISTI CAPILLARMENTE ED  
IN MODO MASSICCIO**



1931

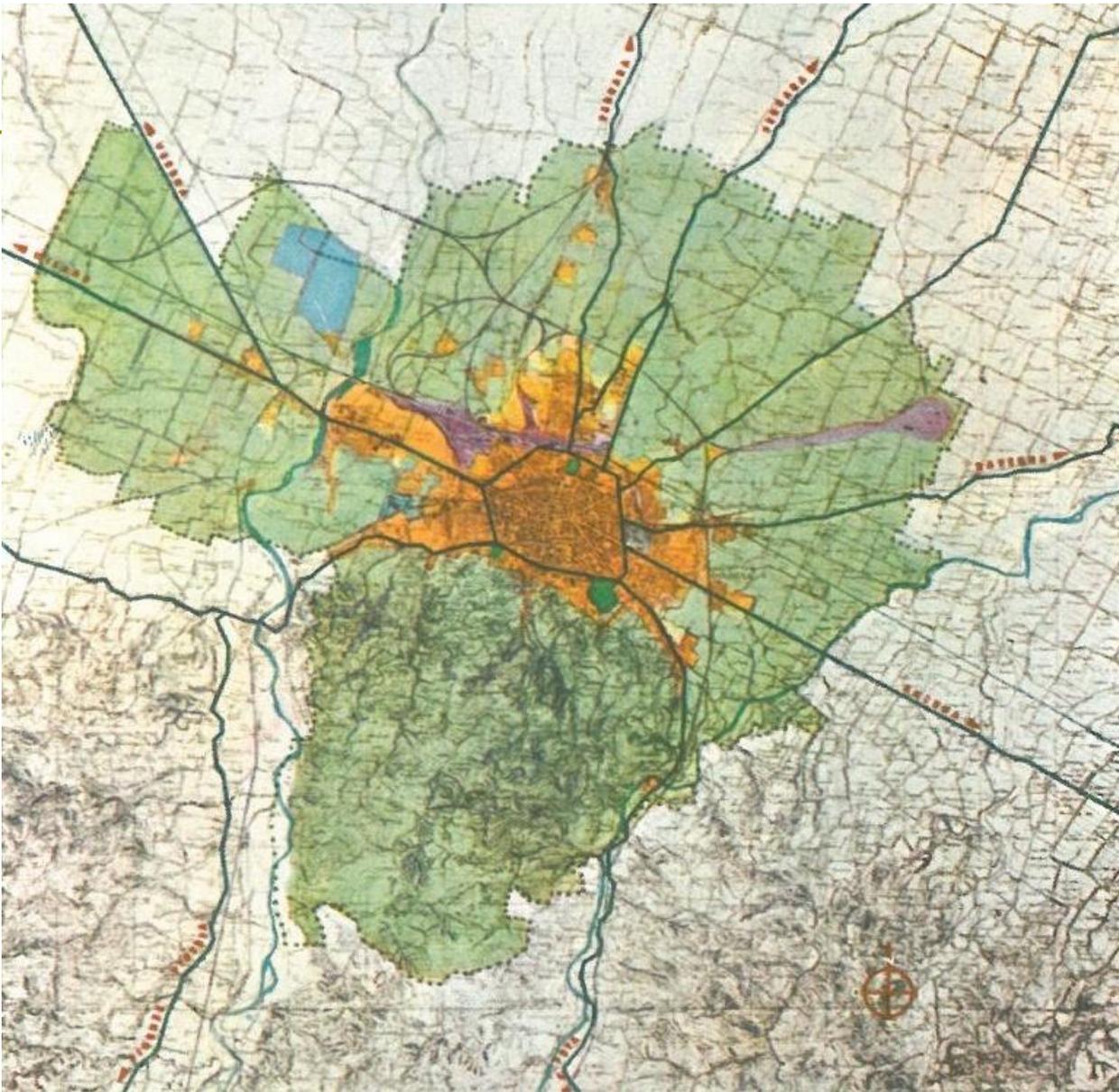




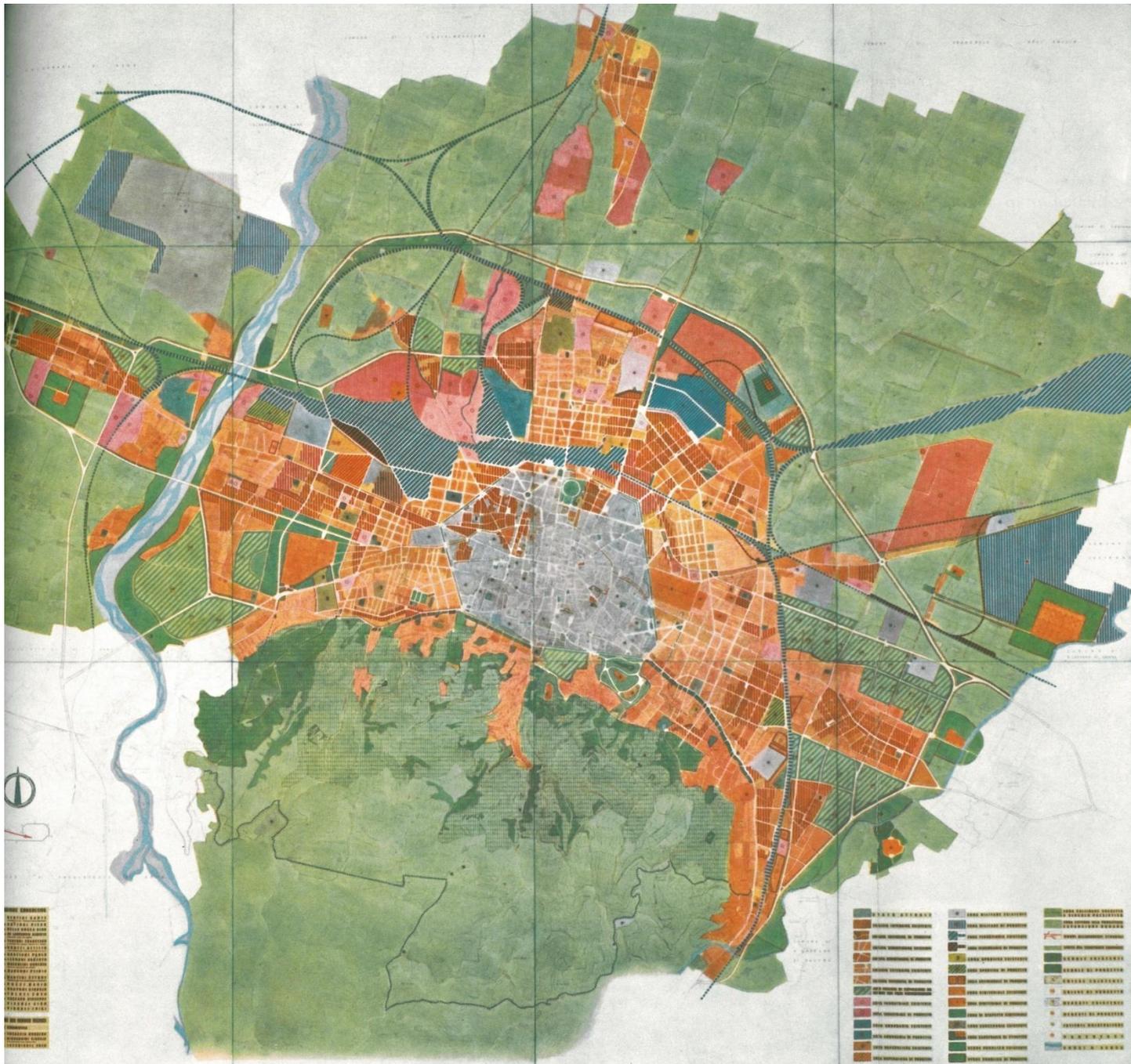
**PRG Roma 1962  
zoning**

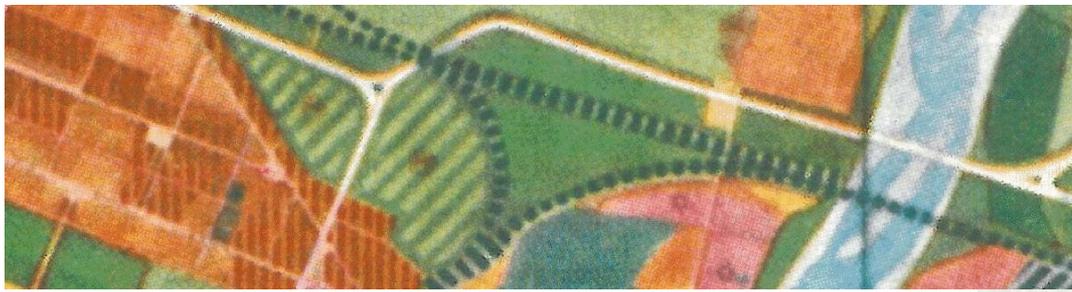
## Bologna negli anni '50

---



# PRG Bologna 1954





## PRG Bologna 1954 legenda



Stato attuale  
 Edilizia intensiva esistente  
 Edilizia intensiva di progetto  
 Edilizia semiintensiva esistente  
 Edilizia semiintensiva di progetto  
 Edilizia estensiva esistente  
 Edilizia estensiva di progetto  
 Zona edilizia di espansione (PP)  
 Zona industriale esistente  
 Zona industriale di progetto  
 Zona annonaria esistente  
 Zona annonaria di progetto  
 Zona ospedaliera esistente  
 Zona ospedaliera di progetto



Zone militari esistente  
 Zone militari di progetto  
 Zone ferroviarie esistenti  
 Zone ferroviarie di progetto  
 Zone sportive esistenti  
 Zone sportive di progetto  
 Zone artigianali di progetto  
 Zona cimiteriale esistente  
 Zona cimiteriale di progetto  
 Zona di rispetto cimiteriale  
 Zona carceraria esistente  
 Zona carceraria di progetto  
 Verde pubblico esistente  
 Verde pubblico di progetto



Zona collinare (vincolo paesistico)  
 Zona esterna alla progettata espansione urbana  
 Nuovi allineamenti stradali  
 Limiti di territorio comunali  
 Scuole esistenti  
 Scuole di progetto



Chiese esistenti  
 Chiese di progetto  
 Mercati esistenti  
 Mercati di progetto  
 Istituti universitari  
 Parcheggi  
 Corsi d'acqua

# **BIBLIOGRAFIA PER APPROFONDIMENTI**

---

**Campos Venuti G. , 1967, Amministrare  
l'urbanistica, Einaudi, Torino**

**Campos Venuti G., Oliva F. (a cura) 1993,  
Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-  
1992, Laterza, Bari (pagg. 5-39; 89-102; 119-  
132)**

**Urbanistica, Rivista dell'Istituto Nazionale di  
Urbanistica, n. relativi agli anni '60, '70**