La compensazione: nuovo modello della Gestione economico-urbanistica

24 Giugno 2003

L`istituto della perequazione costituisce una delle tematiche urbanistiche di maggior interesse ed attualità in virtù delle innovative potenzialità applicative.

Diverse Regioni hanno tentato un approccio di codificazione dell`istituto della perequazione, ma ad oggi si sono limitate ad enunciazioni di principio circa la redistribuzione delle utilità economiche tra i vari proprietari, attraverso l`attribuzione di diritti edificatori in proporzione alla quota del complessivo valore-volumetria da ciascuno di essi detenuta, con equivalente obbligo di partecipazione all`onere della cessione di aree per la realizzazione degli standard.

La perequazione consente di ridurre il ricorso all`esproprio per l`acquisizione di immobili da destinare alla pubblica utilità e di evitare che l`apposizione di vincoli crei situazioni di disparità tra i proprietari.

Occorre premettere che tale meccanismo trova una sua più agevole applicazione nelle zone di espansione della città, mentre l`attuazione diviene più complessa, qualora lo si voglia adattare agli interventi su immobili già esistenti, a causa della discrasia dei valori immobiliari frequentemente scollati dalla variabile della volumetria.

La perequazione consente, come detto, il superamento o quanto meno la limitazione del ricorso all`esproprio all`interno dei comparti edificatori, realizzando un sistema di redistribuzione delle utilità economiche dei vari proprietari, concentrando gli indici di edificabilità su una porzione dell`ambito, e trasferendo gratuitamente ai comuni le ulteriori aree necessarie per gli interventi di pubblica utilità.

Si vuole perciò assicurare la medesima capacità edificatoria tra i soggetti legittimati a realizzare in base alle previsioni del piano, ma anche compensare il proprietario dell`area incisa da un vincolo di inedificabilità od espropriativo.

Tutto ciò dovrebbe essere, però, preventivamente fissato nelle scelte strategiche dello strumento urbanistico generale elaborato dal comune, ossia in base a principi di gestione urbanistica generale non indotte dall`esigenza di risolvere a posteriori particolari fattispecie.

Si opera, così, una saldatura tra principio generale ed applicazione concreta ed uniforme, evitando di produrre norme senza copertura amministrativa.

Il comune, in questa logica di economia territoriale, diviene il gestore di una banca di diritti edificatori e di operazioni di permute immobiliari. Al fine, però, di evitare che venga liberamente emessa moneta inflazionata rispetto alle capacità realizzative prefissate, sarà opportuno che questa banca venga alimentata, come anticipato, dalla cessione gratuita di aree nell`ambito dei piani attuativi finalizzate anche alle operazioni di compensazione.

Si delinea, in questo contesto, una pluralità di strumenti compensativi del vincolo che spazia dalla possibilità di trasferire i propri diritti edificatori su altre aree edificabili, anche ricevute in permuta dal comune, alla cessione dei diritti edificatori, nonchè alla possibilità di realizzare direttamente strutture e servizi di interesse generale a gestione privata convenzionata.

In tal modo, si superano gli ostacoli legati alla determinazione dell`indennità di esproprio e si perseguono più facilmente gli obiettivi di interesse pubblico legati alla concreta realizzazione degli standard e non alla loro semplice previsione nel piano che rimane sulla carta, mantenuta in vita con continue reiterazioni che generano solo contenzioso.

è da sottolineare che queste innovazioni trovano un loro riscontro anche nella sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999 relativa proprio alla reiterazione dei vincoli.

Tali forme di compensazione possono avere anche altre applicazioni, quali la demolizione di edifici per ampliamento di sedi viarie, rilocalizzazione di impianti produttivi ubicati in sede impropria, ampliamento delle zone ambientali e delle dotazioni ecologiche.

D`altronde questa sembra essere l`unica strada per l`accettazione sociale ed economica dell`apposizione del vincolo.

A corollario di tutto ciò, sono poi previste forme di premialità urbanistica per gli interventi di riqualificazione urbana a fronte di benefici pubblici aggiuntivi che l`amministrazione può conseguire, ad esempio in termini di dotazioni territoriali, arredo urbano ovvero restauro di immobili artistici e risanamento di immobili pubblici.

L`istituto della perequazione pone i Comuni quali primi attori della pianificazione urbanistica ed offre loro una cassetta degli attrezzi che esalti la capacità gestionale ed eviti le scelte discrezionali del caso per caso.

Un solo tassello manca per poter rendere realmente operativo tale strumento: lo Stato deve introdurre un nuovo regime di fiscalità urbanistica che neutralizzi questo scambio di diritti edificatori e aree strumentale alla realizzazione del prodotto edilizio finale.

In allegato: Dossier ANCE “La comensazione: nuovo modello delal gestione economico-urbanistica”

2020-BANDO COMUNE DI ROMA.pdfApri

2020-DOSSIER ANCE.pdfApri