

Nuovi strumenti di gestione urbanistica: la compensazione in procinto di legittimazione

13 Giugno 2003

I disegni di legge in materia di riforma urbanistica a livello statale codificano l'istituto della compensazione, già previsto da alcune leggi regionali e da numerosi piani urbanistici comunali.

In generale, si tratta di uno strumento che attiene al momento della gestione delle scelte urbanistiche ed è finalizzato, in una logica di bilanciamento degli interessi pubblici e privati e di redistribuzione delle utilità economiche, a superare i molti problemi che nascono a livello operativo nel campo dell'urbanistica.

La compensazione, infatti, su terreni non ricompresi in programmi perequativi e oggetto di vincoli di inedificabilità o di destinazione pubblica, permette di evitare il ricorso all'espropriazione, assicurando viceversa un equo ristoro al proprietario: a fronte della cessione dell'area vincolata all'amministrazione pianificatrice, è previsto il trasferimento dei diritti edificatori su altra area anche di proprietà di quest'ultima, ovvero la permuta dell'immobile con altro di proprietà dell'ente locale, ovvero ancora la realizzazione diretta dell'opera di interesse generale, previa stipula di una convenzione per la sua gestione.

A fronte del trasferimento dei diritti edificatori, il proprietario deve cedere al comune, a titolo gratuito, l'area interessata dal vincolo ambientale, mentre il comune deve approvare le varianti ai piani urbanistici che risultino necessarie per permettere la traslazione del diritto edificatorio.

Con la compensazione, pertanto, si abbandona la logica punitiva che ha caratterizzato la legislazione urbanistica ed ambientale in tema di vincoli alla proprietà, con l'obiettivo di pervenire ad una accettabilità del vincolo che eviti il contenzioso.

[1849-Nota ANCE sulla compensazione.pdf](#)[Apri](#)

[1849-Bando del Comune di Roma.pdf](#)[Apri](#)