

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**La compensazione:
nuovo modello della Gestione economico-
urbanistica.**

Area Mercato Privato

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 permuta 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, nonché 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.

E' 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.

*** *** ***

❖ **Primi esempi di disciplina regionale:**

- **Basilicata Legge n. 23 del 11-08-1999**
- **Emilia Romagna Legge n. 20 del 24-03-2000**
- **Puglia Legge n. 20 del 27-07-2001**
- **Calabria Legge n 19 del 16-04-2002**

❖ **Bando del Comune di Roma**

REGIONE BASILICATA

Legge Regionale n. 23 del 11-08-1999

ARTICOLO 33

1.La perequazione urbanistica persegue l'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione e la ripartizione equa tra proprietà private dei gravami derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città (SRAU).

2.2.La pratica della perequazione urbanistica si basa su un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.3.

3.La valutazione dei valori da compensare viene effettuata assumendo come criterio l'indifferenza delle determinazioni del PO e del RU, rispetto al valore dei suoli che dipende esclusivamente dallo stato di fatto e di diritto in cui i suoli stessi si trovano al momento della formazione del piano.

4.4.L'accordo fra e con i privati può essere determinato come esito di asta pubblica fra operatori, basata su condizioni di sostanziale equilibrio fra la domanda e l'offerta di suolo oggetto di trasferimento di diritti edificatori.

5.5.Il progetto di piano relativo all'armatura urbana (SRAU) definito nella Pianificazione Strutturale e in quella Operativa costituisce il riferimento dimensionale della domanda di suolo

*** *** ***

REGIONE PUGLIA

Legge Regionale n. 20 del 27-07-2001

ARTICOLO 14

1. Al fine di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio, il PUG può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un PUE.

*** *** ***

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Legge Regionale n. 20 del 24-03-2000

ARTICOLO 7

1.La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2.A tal fine, il PSC può riconoscere la medesima possibilità edificatoria di diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee.

3.Il POC e i Piani urbanistici Attuativi (PUA), nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

4.4.Il Regolamento urbanistico Edilizio (RUE) stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione

*** *** ***

REGIONE CALABRIA

Legge Regionale n. 19 del 16-04-2002

ARTICOLO 54

1.La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2.La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) riconosce la medesima possibilità edificatorio ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.

3.Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo

utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.

4. Le aree le quali, secondo le regole stabilite dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), non sono necessarie per realizzare le costruzioni e gli spazi privati a queste complementari, entrano a far parte del patrimonio fondiario del Comune, che le utilizza per realizzare strade ed attrezzature urbane nonché per ricavarne lotti edificabili da utilizzare sia per i previsti programmi di sviluppo economico e sociale sia per le permute necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati dal P.S.C. ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza.

5. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

6. Il Piano Operativo Comunale (P.O.T.) ed i Piani urbanistici Attuativi (P.A.U.), nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

7. Il Regolamento edilizio ed urbanistico (R.E.U.) stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del P.S.G.

*** *** ***

Allegato:

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI – Politiche programmazione e pianificazione del territorio

Ufficio pianificazione e progettazione generale