

Perequazione urbanistica e governo del territorio: la L.R. 18/2019 nei processi di Pianificazione Urbanistica

ING. FRANCESCO ROTONDO

(PRESIDENTE INU- PUGLIA)

IL PIANO URBANISTICO TRADIZIONALE

La **distinzione** fra attuazioni pubbliche ed attuazioni private.

La destinazione di parte dei suoli ad **attuazioni private** con appropriazione privata della **rendita**.

La destinazione di parte dei suoli a **funzioni pubbliche** e l'attuazione mediante **esproprio**:

- **disparità** di trattamento dei proprietari
- **inefficacia** delle previsioni per la "città pubblica"



LE RAGIONI PRATICHE DELLA DIFFUSIONE

La diffusione della perequazione urbanistica **nelle pratiche di pianificazione comunale** è dovuta in primo luogo a:

1. La **limitata durata temporale dei vincoli urbanistici** e il conseguente **obbligo ad indennizzarli** nel caso del loro rinnovo
2. La possibilità di **acquisire aree** per opere e servizi pubblici gratuitamente o a prezzo agricolo, e quindi **a condizioni finanziarie più convenienti**
3. La propensione delle **Amministrazioni locali** a **prediligere strumenti cooperativi** rispetto a strumenti coercitivi e conflittuali

LE FINALITA' ORIGINARIE

Gli obiettivi originari dei piani urbanistici perequativi :

1_trattare allo stesso modo i proprietari di suoli analoghi per condizioni di fatto e di diritto : **equità**

2_acquisire gratuitamente o “a prezzo agricolo” le aree per i servizi (inclusa l’edilizia residenziale sociale) : **economicità**

3_attuare il disegno strategico dello strumento urbanistico generale (implicito) : **efficacia**

LE FINALITA' INCREMENTALI

Il set degli **obiettivi** si evolve nel tempo e la perequazione urbanistica diventa strumentale a :

- finanziamento di **opere pubbliche**: infrastrutture e attrezzature
- realizzazione di **politiche abitative**
- realizzazione di **politiche ambientali**

e quindi all' **impiego efficiente delle risorse disponibili e producibili**

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

Attuali riferimenti normativi:

- La **Corte Costituzionale** (n. 179/99 <http://elibrary.fondazione-notariato.it/articolo.asp?art=34/3402&mn=3>) ha riconosciuto la legittimità della compensazione urbanistica in alternativa all'indennizzo espropriativo monetario, previa cessione del bene, attraverso l'attribuzione di quote di edificabilità da spendere in altre aree o la permuta con altre aree.
- **PdL A.C. 113** Principi generali in materia di rigenerazione urbana nonché di perequazione, compensazione e incentivazioni urbanistiche (in discussione)
- **L.R. 20/2001, art. 2 lett. d)** La presente legge assicura il rispetto dei principi di: d) perequazione.
- **Art. 14** (Perequazione urbanistica)
 - 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.
- **DRAG/PUG e DRAG/PUE**

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

La L.R. 18/2019 colma una lacuna legislativa, in quanto la Perequazione non ha un riferimento nazionale e a livello regionale i suoi contenuti sono stati individuati esclusivamente nel DRAG (atto regolamentare)... forse arriva tardi ... ma meglio tardi che mai....

La Legge disciplina le modalità di applicazione, nell'ambito della redazione e attuazione dei piani urbanistici comunali, della perequazione, della compensazione urbanistica e di misure premiali (art.1).

Mentre sulla perequazione i 2 DRAG appaiono già adeguati ad illustrare le modalità attuative, importante aver definito la compensazione e la possibilità di misure premiali (tra queste, quelle che hanno lo scopo di incentivare:

- a) l'eliminazione di detrattori ambientali;
- b) la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale)

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

STATO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La perequazione urbanistica per sua stessa natura opera efficacemente in mercati ad elevata dinamica immobiliare (Stanghellini, 2010; Micelli, 2011).

Il mercato per la residenza Primaria è in crisi mentre una domanda leggermente più accentuata è presente in alcuni territori a scopo turistico.

Le imprese edili (nella media ovviamente) non si sono ancora riorganizzate nell'ottica di un mercato di rigenerazione e recupero.

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

GOVERNARE LA RIGENERAZIONE URBANA

Più che incrementare o trasferire volumi occorrerebbe trovare forme fiscali o incentivi per agevolare la trasformazione dei contesti consolidati esistenti e prevalentemente quelli della banalizzazione moderna edificati nel secondo dopoguerra. In questa direzione la perequazione rischia di essere una lancia spuntata (interessante la previsione di riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione art.4, co.3);

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 6

Limiti territoriali di applicazione

1. Al fine di ridurre il consumo di suolo, le quantità edificatorie riconosciute a titolo di misure premiali o compensazione non sono utilizzabili nelle zone territoriali omogenee E), di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968.
2. Nelle medesime zone territoriali non si applicano, altresì, i meccanismi perequativi.

Vedendo quello che si è riuscito a costruire abusivamente (e non) in campagna alla fine condivido la scelta di evitare applicazioni di trasferimenti volumetrici in campagna (non di compensazioni)...

Mentre vi è la necessità di distinguere i paesaggi dell'abusivismo o della frammentazione insediativa da quelli a prevalente valore agricolo da tutelare e rafforzare per usare la terminologia del DRAG. Nei primi perequazione e compensazione possono giocare un ruolo.

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

ALCUNI REFUSI

La norma ha alcuni refusi che vanno corretti subito come ad esempio il doppio criterio per valutare la maggioranza degli aventi titolo che si deve calcolare sia con il 51% delle superfici catastali sia con il 51% dei valori immobiliari IMU e come noto i due criteri non necessariamente coincidono creando così confusione (art.5 co.4).

Per la costituzione del consorzio è sufficiente la partecipazione dei proprietari che detengano almeno il 51 per cento delle superfici catastali comprese entro il perimetro dell'area interessata, determinato in base al loro valore ai fini dell'applicazione della Imposta municipale unica (IMU).

Art.8 Registro quantità edificatorie di difficile attuazione

IL RUOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLO STATO ATTUALE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO REGIONALE

Art. 9

Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso

UTILE AVERNE DISCIPLINATO LE MODALITA'

Art. 10

Norma transitoria - **Piani di Intervento**

1. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi Piani urbanistici generali ai sensi di quanto previsto dalla l.r. 20/2001, i comuni dotati di strumenti di pianificazione urbanistica, approvati ai sensi della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), e del Documento programmatico per la rigenerazione urbana (DPRU) di cui all'articolo 3 della l.r. 21/2008, possono individuare, attraverso l'approvazione di appositi Piani di intervento in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, gli ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle presenti disposizioni in materia di compensazione urbanistica, di cui all'articolo 3, e di misure premiali, di cui all'articolo 4, prevedendo la **possibilità di incrementare sino a un massimo del 20 per cento la capacità insediativa prevista dai predetti strumenti urbanistici** e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

Grazie per l'attenzione

ING. FRANCESCO ROTONDO

(PRESIDENTE INU- PUGLIA)

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Carbonara, S., Torre, M.C. (2012) Urbanistica e perequazione. Regime dei suoli, land value recapture e compensazione nei piani, F. Angeli, Milano

Micelli, E. (2005), Perequazione urbanistica. Pubblico e privato per la trasformazione della città, Marsilio, Venezia

Micelli, E. (2011), La gestione dei piani urbanistici. Perequazione, accordi, incentivi, Marsilio, Venezia

Morano P. (2009), *La compensazione urbanistica nell'acquisizione consensuale non onerosa di aree ad uso pubblico*. In LABOREST, Laruffa editore.

P. Galuzzi e P. Vitillo (2008, a cura di), Rigenerare le città. La perequazione urbanistica come progetto, Maggioli, Rimini.

Rotondo, F., Selicato, F. Progettazione Urbanistica. Metodi e tecniche, McGraw Hill, Milano-NewYork

Stanghellini, S. (2013), Perequazione, Compensazione, Fattibilità, INU Edizioni, Roma.