

La perequazione urbanistica: i principi e le forme di applicazione

15.XII.2009

Lo scopo e i temi della lezione

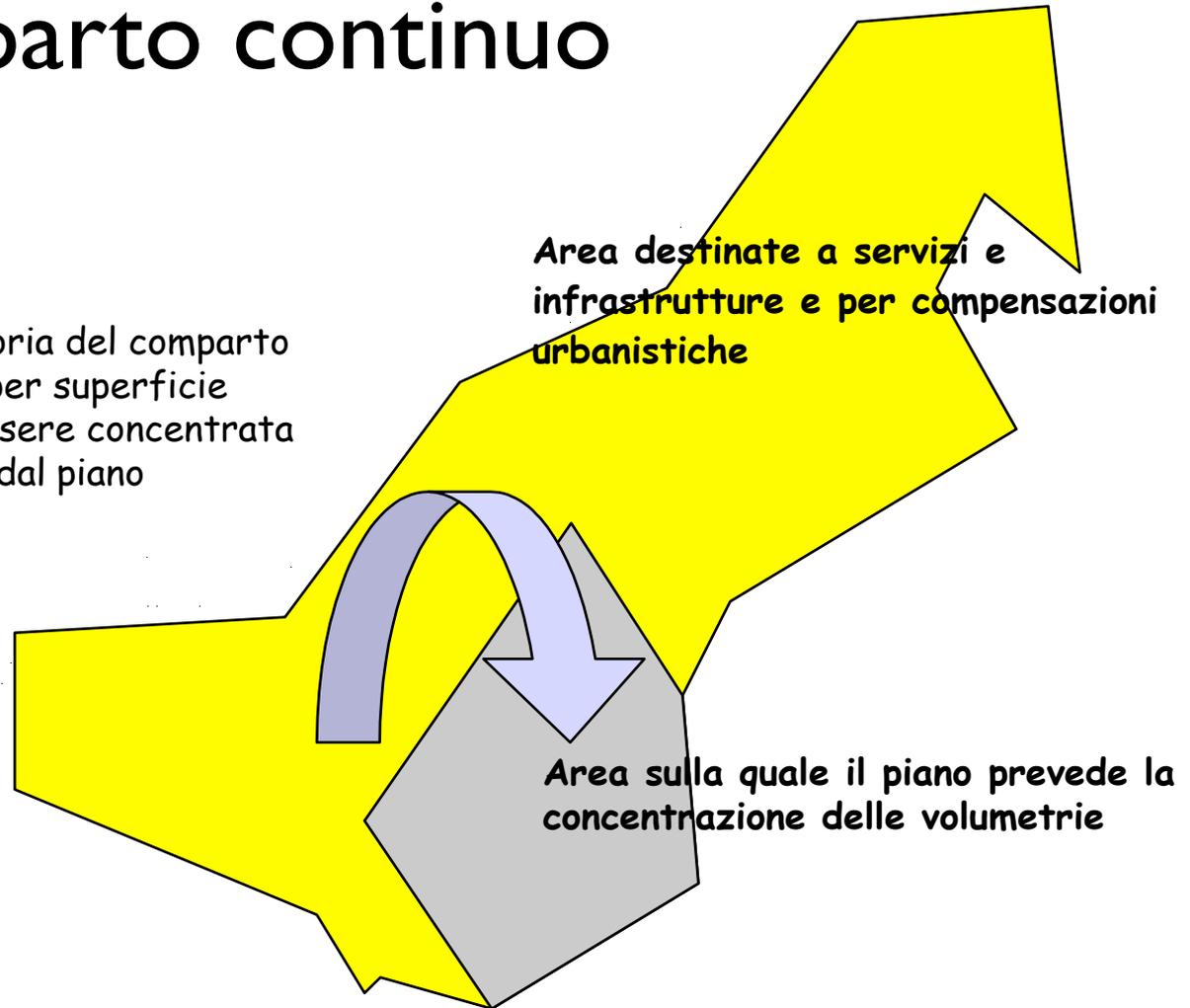
- Lo scopo della lezione consiste nella presentazione della **perequazione** e della **compensazione urbanistica**
- I **temi** dell'intervento
 - La perequazione urbanistica: modalità di funzionamento e effetti economici
 - Il modello perequativo con trasferimento dei diritti edificatori a distanza
 - I crediti edilizi: un nuovo mercato immobiliare?

La perequazione urbanistica

- A tutti i proprietari di suoli destinati a trasformazione urbanistica viene attribuito un **medesimo indice edificatorio**
- I proprietari non possono impiegare tali diritti edificatori che sulle **aree indicate dal comune**
- Una volta sfruttati i diritti edificatori, i proprietari delle **aree destinate a usi collettivi** le cedono all'amministrazione

Il comparto continuo

La capacità edificatoria del comparto (indice perequativo per superficie territoriale) deve essere concentrata sull'area individuata dal piano



I risultati attesi

- **L'equità di trattamento** dei proprietari
 - tutti i suoli, siano essi destinati ad impieghi economicamente vantaggiosi o a servizi collettivi, ricevono una medesima quantità edificatoria
- Una **pianificazione più indipendente**
 - la proprietà è meno interessata a dirottare verso fini privati scelte collettive
- **I suoli alla collettività**
 - l'amministrazione riceve a valori nulli i suoli destinati alla città pubblica

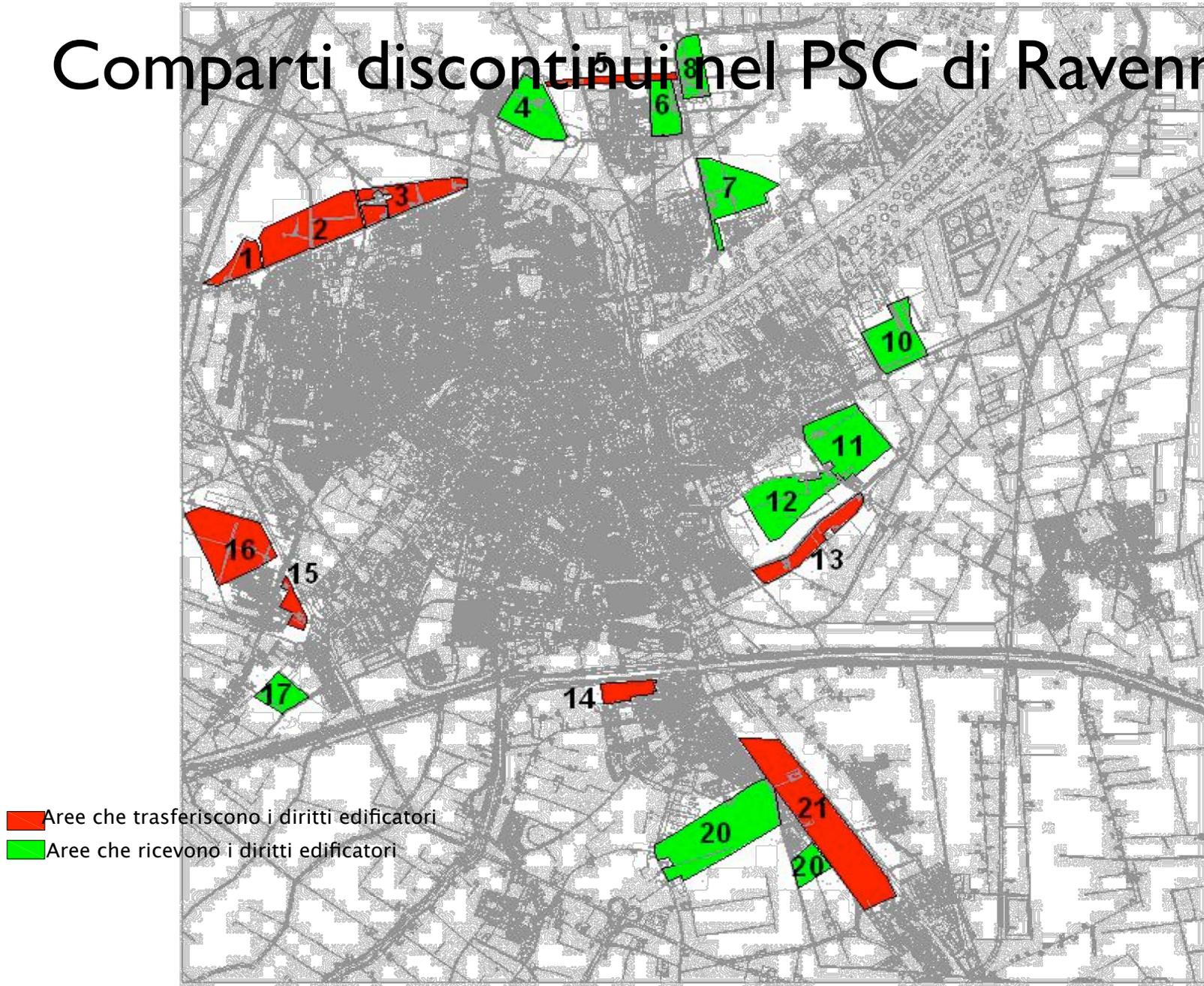
Compensazione e comparti discontinui

- La perequazione può operare anche per **comparti discontinui**
- In tali casi, **alcune aree dotate di caratteristiche peculiari non possono ospitare nuova edificazione** anche se invece ad esse lo strumento di pianificazione attribuisce potenzialità edificatoria
- La possibilità di sfruttare economicamente l'edificazione potenziale passa attraverso il **trasferimento del diritto in area suscettibile di trasformazione**

Il comparto non continuo



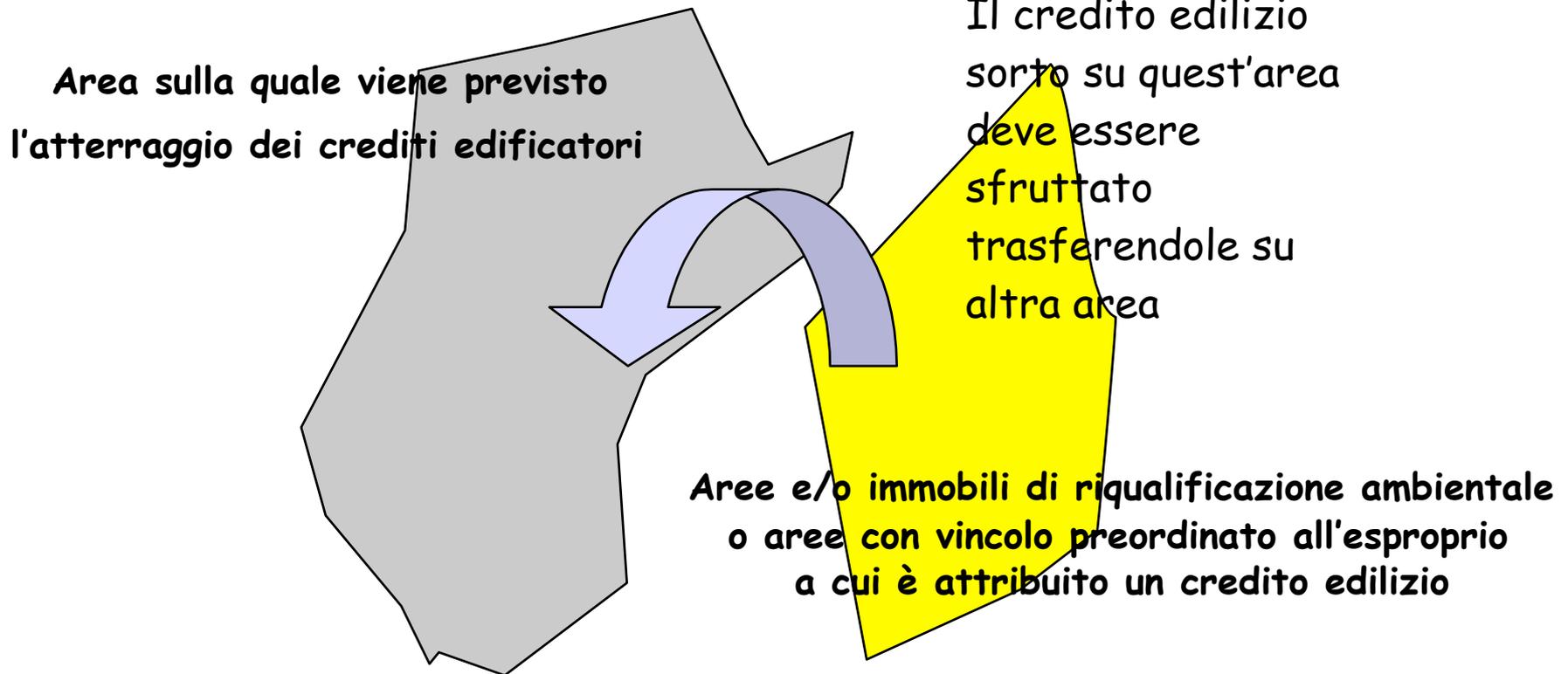
Comparti discontinui nel PSC di Ravenna



La specificità dei crediti edilizi

- Alcune aree per le quali non si ritiene opportuno uno sviluppo edificatorio di carattere privato possono ricevere dall'amministrazione comunale un **credito edilizio** da utilizzarsi in altra area
- L'attribuzione di un diritto edificatorio può essere effettuata in luogo **dell'indennità in moneta** nell'ambito di procedimenti espropriativi
- A differenza della volumetria che sorge in un comparto discontinuo, **l'area di impiego del credito non è predeterminata**

Crediti e compensazione



Un nuovo mercato dei diritti?

- La **natura giuridica** dei **crediti edilizi** resta **problematica** e quindi **il mercato di riferimento** resta **quello tradizionale immobiliare e fondiario**
 - L'acquisto/vendita di un credito può passare per l'acquisizione/alienazione di un bene immobile o comunque attraverso soluzioni che non siano in contrasto con l'ordinamento vigente
- L'operatività dello strumento del credito è legata al suo **effettivo potenziale di impiego** sulle aree di trasformazione urbanistica
- Per **ogni area/immobile che genera crediti** bisogna **trovare un'area disposta a riceverli**

L'incertezza dei valori

- **Il valore del credito è funzione del valore dei suoli ove esso può essere sfruttato**
 - La proprietà cercherà di massimizzare sempre la rendita contenuta nell'area portatrice del diritto, considerando inoltre l'aspetto della liquidità del diritto stesso
- **Se l'area di possibile impiego è unica**, il valore del diritto si forma in ragione delle caratteristiche del mercato immobiliare dell'area di concentrazione edificatoria
- **Se le aree sono molteplici**, allora si pone il problema delle preferenze del proprietario del diritto