

PARADIGMA

Milano, 05.02.2015

La perequazione urbanistica

Prof. Ezio Micelli

Università IUAV di Venezia

mesa

Lo scopo e i temi dell'intervento

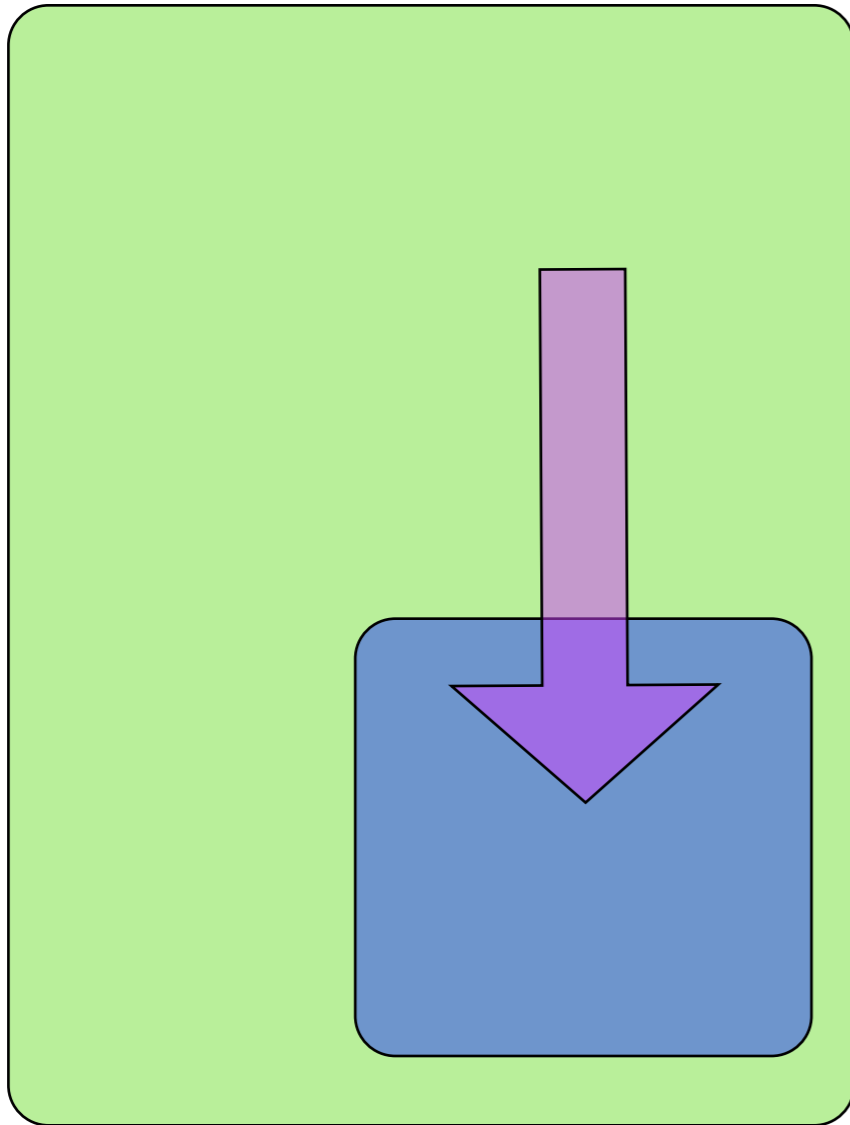
- Lo scopo dell'intervento consiste nella **presentazione dei nuovi strumenti di gestione dei piani urbanistici**
- La **perequazione urbanistica**: modalità di funzionamento e effetti economici
- Il modello perequativo con **trasferimento della capacità edificatoria** in comparti spazialmente non continui
- I **diritti edificatori** e i crediti edilizi: un nuovo mercato immobiliare?

I. La perequazione urbanistica: modalità di funzionamento ed effetti economici

Il principio perequativo

- A tutti i proprietari di suoli interessati dalla trasformazione urbanistica viene attribuito **uno stesso indice edificatorio**
- I proprietari possono sfruttare tale potenzialità edificatoria seguendo **le indicazioni dell'amministrazione**
- Una volta sfruttata la potenzialità edificatoria, **le aree destinate a impieghi collettivi sono cedute** all'amministrazione

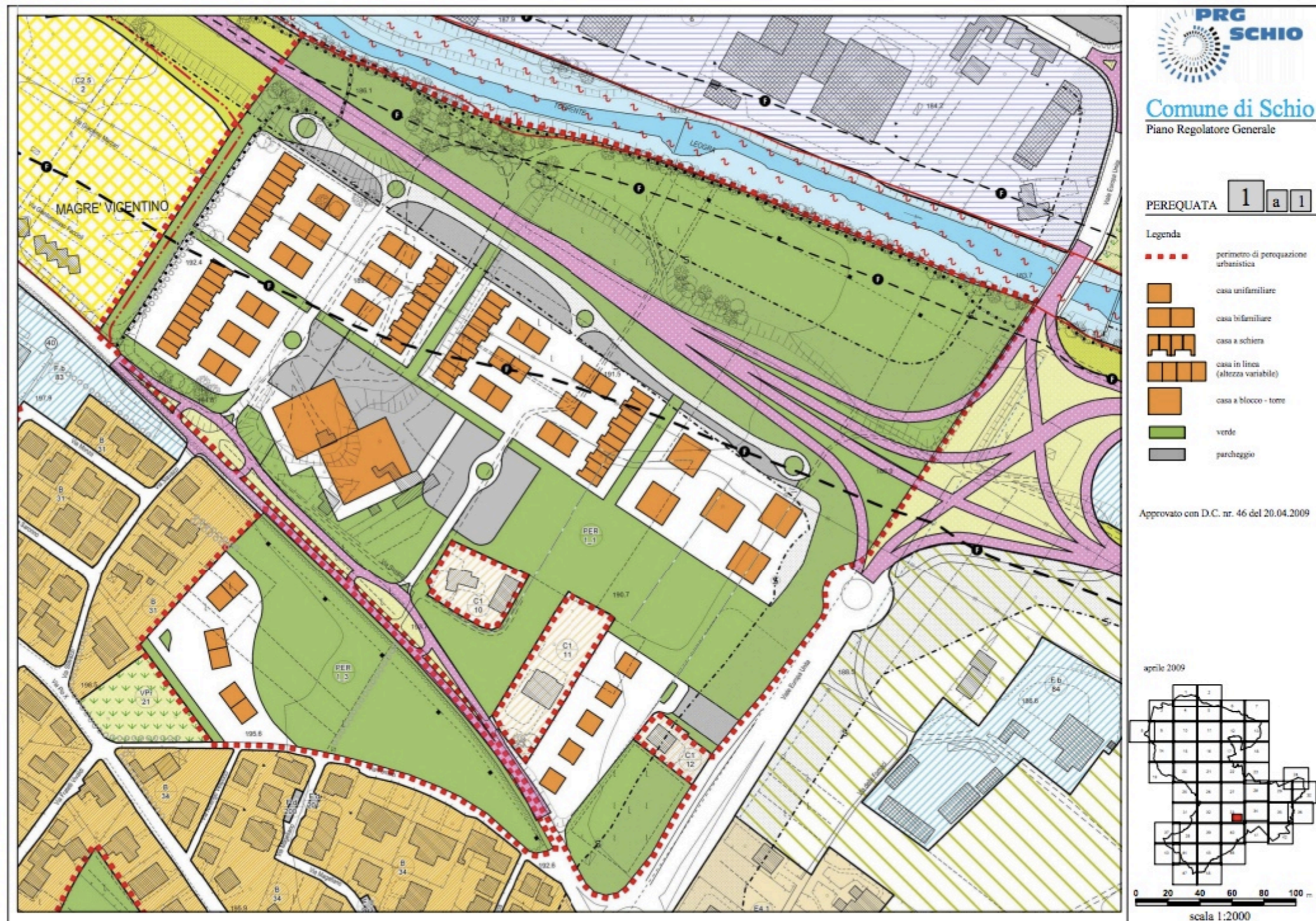
Il comparto continuo



Le aree in blu sono le aree di concentrazione edificatoria.

Le aree in verde devono essere cedute all'amministrazione come standard di legge e aree per servizi

Il comparto urbanistico e condizioni di sviluppo dell'area in un esempio



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

Gli effetti economici della perequazione

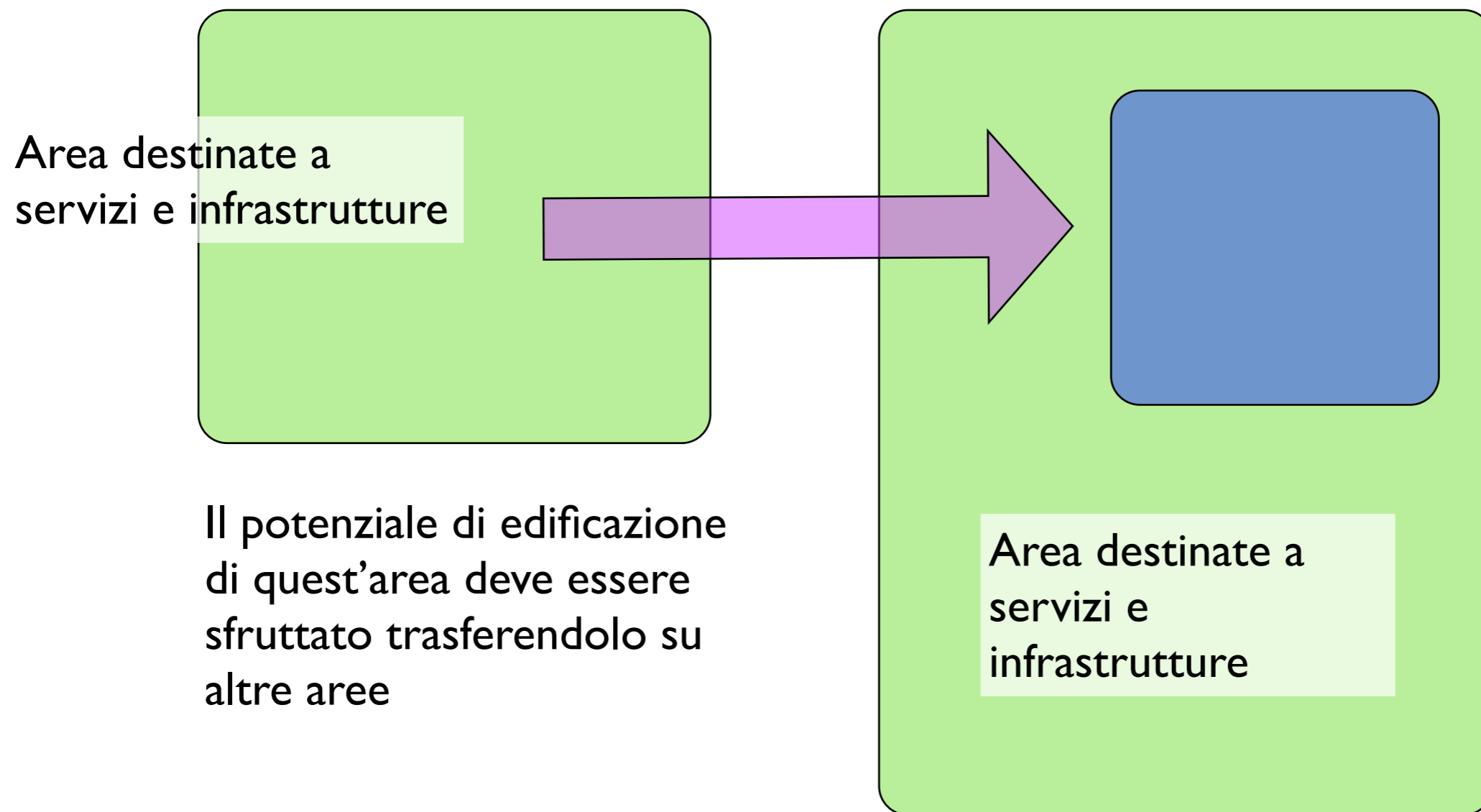
- L'effetto **perequativo**: il plusvalore delle aree - la variazione di rendita - viene equamente distribuita tra tutti i proprietari di suoli interessati dalla trasformazione urbana
- Una **equità limitata** solo alle proprietà interessate ai processi di trasformazione della città, non un'equità assoluta delle proprietà immobiliari
- L'effetto **redistributivo**: l'amministrazione non sostiene oneri finanziari per l'acquisizione delle aree necessarie allo sviluppo della città pubblica
- La perequazione può essere considerata uno **strumento di cofinanziamento** delle attrezzature collettive

2. Perequazione e trasferimento della capacità edificatoria in comparti discontinui

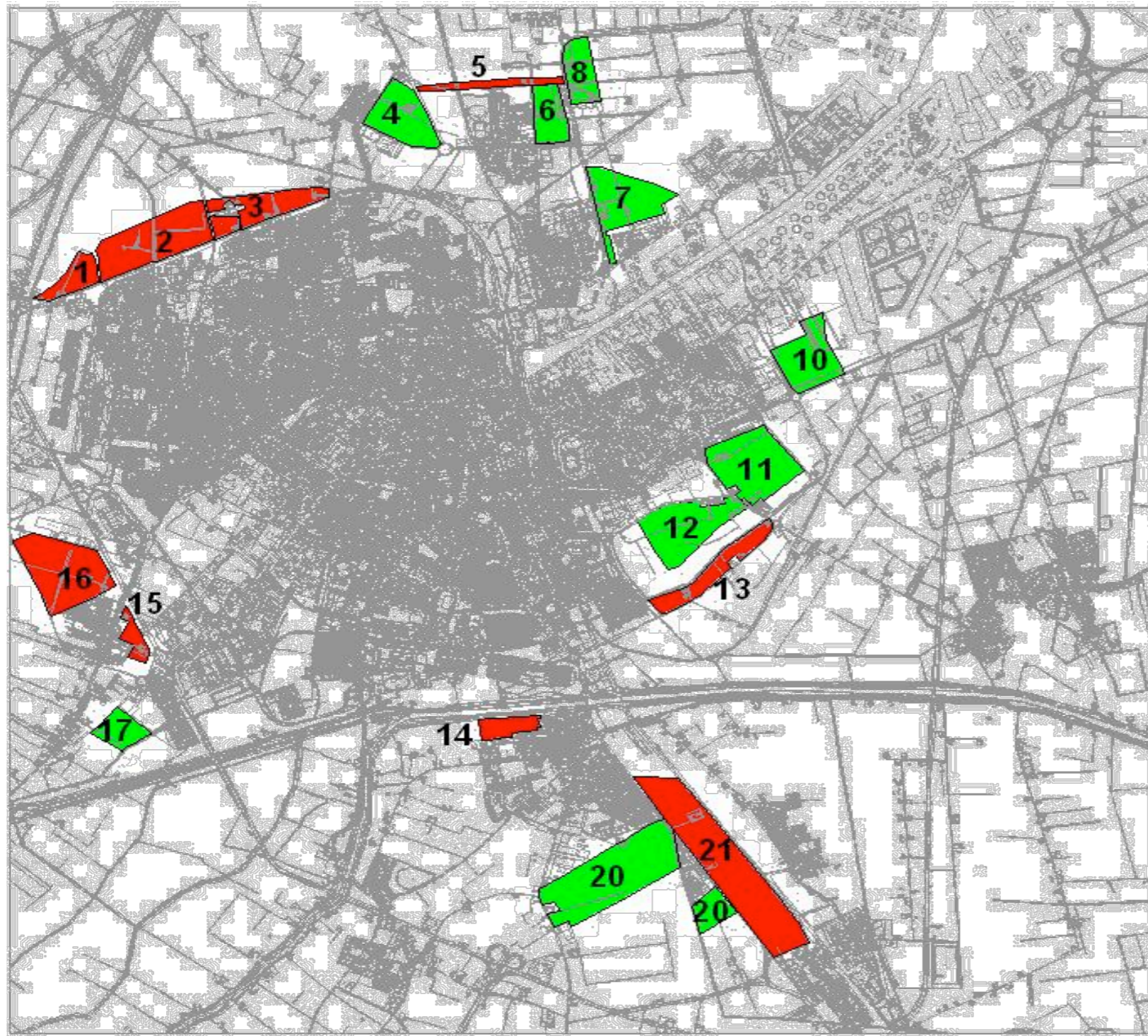
La perequazione in comparti discontinui



- 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**

La perequazione in comparto discontinuo



Il trasferimento dei diritti nel PSC di Ravenna



-  Aree che trasferiscono i diritti edificatori
-  Aree che ricevono i diritti edificatori

Gli effetti economici della perequazione con comparti discontinui

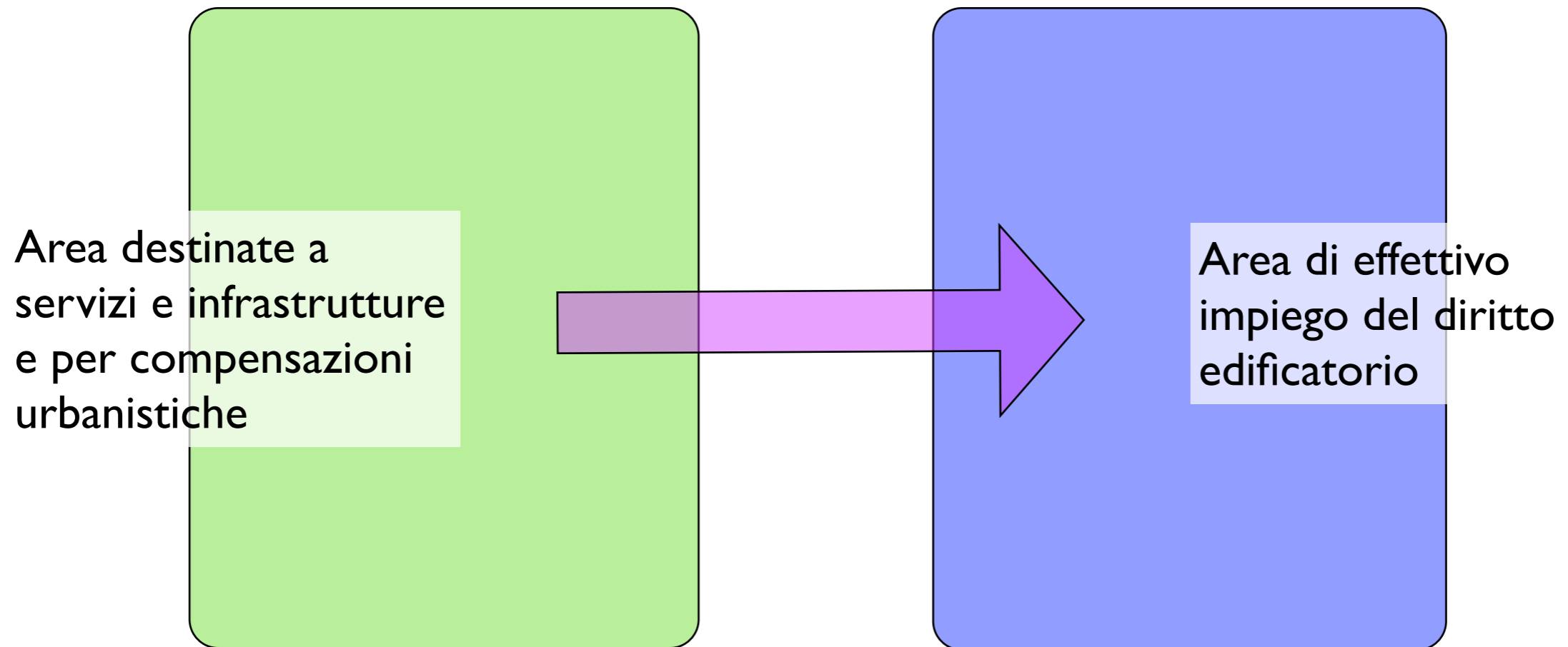
- Gli **effetti economici della perequazione incomparti discontinui** sono gli stessi della perequazione tradizionale
- Aumentano tuttavia la **complessità gestionale** e i **costi di coordinamento** legati all'efficacia dello strumento
- E' necessario il **controllo sotto il profilo urbanistico** delle aree che inviano e che ricevono le volumetrie in gioco
- Comparti non continui impongono un coordinamento tra proprietà - spesso a carico dell'amministrazione - non contigue che rende opportuna l'istituzione di **strumenti premiali** per le proprietà che accettano di ricevere volumetrie

3. I diritti edificatori tra incertezze economiche e giuridiche

I diritti edificatori e i crediti edilizi

- Alcune aree per le quali non si ritiene opportuno uno sviluppo edificatorio di carattere privato possono ricevere dall'amministrazione comunale un **diritto edificatorio** (o **credito edilizio**) da utilizzarsi in altra area
- L'attribuzione di un diritto edificatorio può essere anche effettuata in luogo **dell'indennità in moneta** nell'ambito di procedimenti espropriativi
- A differenza della capacità edificatoria attribuita nelle aree trasferiscono edificabilità **l'area di impiego del diritto non è predeterminata ma è esito delle scelte e dei vincoli della pianificazione**

Diritti e compensazione



Il diritto sorto su quest'area
deve essere sfruttato su
altra area

La trasferibilità dei diritti edificatori (crediti edilizi) nel PGT di Bergamo



Un nuovo mercato dei diritti?

- La **natura giuridica** dei **diritti edificatori resta problematica** per quanto l'intervento del legislatore in merito all'articolo 2643 - teso a "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori - concorra al consolidamento dei diritti stessi
- L'operatività dello strumento del diritto edificatorio è legata al suo **effettivo potenziale di impiego** sulle aree di trasformazione urbanistica
- Per **ogni area/immobile che genera diritti bisogna che sia presente un'area che riceva diritti**

L'incertezza dei valori

- **Il valore del diritto è funzione del valore dei suoli ove esso può essere sfruttato**
- La proprietà cercherà di **massimizzare sempre la rendita** contenuta nei diritti
- **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

Conclusioni

Verso l'integrazione degli strumenti

- La perequazione e gli altri strumenti di natura affine sono funzionali al **reperimento delle risorse fondiari** necessarie allo sviluppo della città pubblica
- La sfida è rappresentata dalla capacità di predisporre **la sequenza integrata degli strumenti** che - dall'acquisizione delle aree in poi - consentano lo sviluppo delle opere e delle attrezzature collettive