

Riqualficazione. Strumento alternativo all'esproprio per acquisire spazi pubblici senza costi

Milano scambia le aree urbane

Via alla perequazione con il Registro comunale delle cessioni



Guido Inzaghi

Milano mette in pratica la **perequazione urbanistica**. Il capoluogo lombardo, infatti ha istituito il Registro delle cessioni (delibera di giunta n. 890 del 10 maggio 2013). Non esiste una legge nazionale sulla perequazione, ma l'istituto ha già modificato i criteri di pianificazione ed è ora pronto ad entrare nella prassi delle trasformazioni edilizie delle nostre città.

La perequazione è quella tecnica di pianificazione (espressamente recepita dall'ordinamento mediante il Dl 70/2011 che ha modificato l'articolo 2643 del codice civile) che prevede una

ripartizione equa dei vantaggi e degli svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale. In assenza di una disciplina nazionale, la perequazione viene declinata dalle singole Regioni attraverso disposizioni tra loro non del tutto omogenee (si vedano la scheda e l'articolo in basso).

Le modalità

La città di Milano mediante il Pgt (Piano di governo del territorio) ha introdotto e si accinge ad attuare una peculiare forma di perequazione urbanistica su base diffusa.

Il Comune ha assegnato a tutte le aree della città costruita e consolidata un indice di «Utilizzazione territoriale unico», pari a 0,35 metro quadrato/metro quadrato e, al contempo, un indice di utilizzazione territoriale massimo, pari a un metro quadrato/metro quadrato. La differenza tra i due valori potrà essere raggiunta sfruttando diverse

forme di premialità, tra le quali, prima tra tutte, la perequazione urbanistica. Ciò non significa che sia possibile costruire ovunque. La perequazione milanese è, infatti, finalizzata all'acquisizione da parte del Comune delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, classificate come «pertinenze indirette» e anche definite come aree di «decollo» dei diritti volumetrici. I diritti edificatori attribuiti a tali aree non potranno essere utilizzati in loco e il relativo sfruttamento implica, anzi, la cessione gratuita delle stesse al Comune (ove occorra previa bonifica).

I diritti edificatori così "decolati" potranno essere collocati sull'intero territorio comunale edificabile e, in particolare, nelle aree di «atterraggio», che non sviluppino già l'indice massimo pari a 1 metro quadrato/metro quadrato. E qui sta il limite della previsione del Pgt che nella sostanza non consente di densifi-

care le zone già edificate della città, che sviluppano indici ben superiori a questa soglia.

Per dare concreto avvio alla forme di perequazione, il Comune di Milano ha dunque approvato i criteri e gli indirizzi per il Registro delle cessioni.

Il sistema di registrazione deve, tra l'altro, indicare le aree di decollo, le aree di atterraggio, le quantità di diritti edificatori generati e il successivo trasferimento e sfruttamento, con i connessi dati catastali e dati proprietari. La registrazione avviene d'ufficio o su richiesta dell'interessato. Il Registro è tenuto dal responsabile del servizio gestione pianificazione generale che, al momento dell'annotazione, rilascia al proprietario un certificato attestante il numero progressivo di annotazione, l'entità dei diritti edificatori e gli estremi dell'atto dal quale derivano i diritti.

Del registro è prevista la libera consultazione anche su Internet.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La situazione sul territorio

A CURA DI **Maria Elena Alotto**

I diversi modelli di perequazione e il riferimento normativo

PIEMONTE



Gli strumenti urbanistici possono prevedere il trasferimento, la costituzione o la modifica di diritti edificatori, concentrandoli sulle superfici fondiari e prevedendo la realizzazione di servizi.
Legge regionale n. 56/1977, articolo 12-bis prima parte

LIGURIA



Il piano urbanistico comunale può stabilire che per realizzare **infrastrutture** e servizi pubblici con demolizione di fabbricati esistenti si possono riconoscere al privato diritti edificatori su aree di sua proprietà.
Legge regionale n. 36/1997

LOMBARDIA

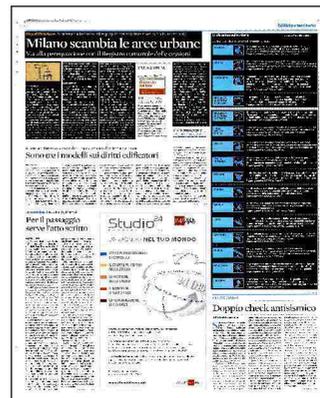


I Comuni possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e non soggette a trasformazione, un identico indice di edificabilità, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti.
Legge regionale n. 12/2005, articolo 11

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO



La perequazione, da attuarsi tramite convenzione urbanistica, si applica alle sole aree interessate da riqualficazione e si basa sui valori iniziali degli immobili compresi nell'area interessata.
Legge provinciale n. 13/1997 articolo 55 bis comma 6



**PROVINCIA
AUTONOMA
DI TRENTO**



Il piano regolatore può essere redatto con tecniche ispirate ai principi di perequazione, individuando gli ambiti entro i quali la stessa si applica, gli indici edificatori ed eventuali obblighi di cessione di aree al Comune.
Legge provinciale n. 1/2008, articoli 53 e 54

**FRIULI
VENEZIA
GIULIA**



La disciplina della perequazione è affidata al piano operativo comunale e ai piani attuativi, che assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra i proprietari degli immobili interessati.
Legge regionale n. 5/2007, articolo 31

VENETO



La perequazione è stabilita nei Pat (piano di assetto del territorio). Il piano degli interventi, i piani attuativi, i comparti e la programmazione negoziata individuano gli interventi e le aree per servizi ed **infrastrutture**.
Legge regionale n. 11/2004, articolo 35

**EMILIA
ROMAGNA**



Il piano strutturale comunale può riconoscere la medesima possibilità edificatoria a diversi ambiti con caratteristiche omogenee. Il piano operativo comunale e i piani attuativi disciplinano gli interventi.
Legge regionale n. 20/2000, articolo 7

TOSCANA



La distribuzione dei diritti edificatori è effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivanti dalla pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio. Tiene conto delle condizioni fisiche del territorio.
Legge regionale n. 1/2005, articolo 60

MARCHE



I diritti edificatori, attribuiti in percentuale al valore della proprietà di ciascun proprietario e negoziabili, sono ripartiti includendo nel perimetro degli interventi le aree inedificate a fini privati.
Legge regionale n. 22/2011, articolo 7

UMBRIA



Il Prg individua gli ambiti di trasformazione e definisce le quantità edificatorie. Queste ultime, sono iscritte nel Registro delle quantità edificatorie e commerciabili.
Legge regionale n. 12/2013 e n. 11/2005, articolo 29

LAZIO



Spetta al piano urbanistico comunale indicare quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili o mediante forme di perequazione previste nei piani urbanistici operativi consortili.
Legge regionale n. 38/1999, articolo 30, comma 1, lettera h)

CAMPANIA



Il piano urbanistico comunale e i piani urbanistici attuativi ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione.
Legge regionale n. 16/2004, articolo 32

PUGLIA



Per distribuire equamente i diritti edificatori e gli oneri di urbanizzazione, il piano generale può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un piano urbanistico esecutivo.
Legge regionale n. 20/2001, articolo 14

BASILICATA



La perequazione si basa su un accordo convenzionale tra e con i privati che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori. L' accordo può essere concluso a seguito di asta pubblica.
Legge regionale n. 23/1999, articolo 33

CALABRIA



La perequazione è prevista per tutti gli ambiti di pianificazione e comporta l'applicazione degli incentivi previsti per i programmi di bonifica dall' articolo 37 bis, delle compensazioni e degli altri incentivi.
Legge regionale n. 19/2002, articolo 54