

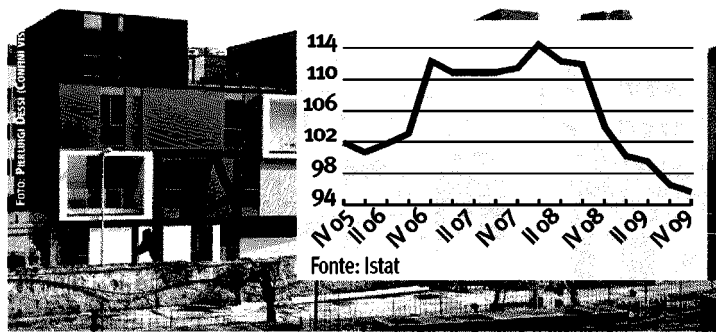
Il Tar Lazio bocchia le cessioni compensative del piano di Roma già diffuse in tanti altri Comuni

Prg, attacco alla perequazione

Oliva (Inu): «A rischio le alternative all'esproprio per acquisire aree vincolate»

IL PIL DELLE COSTRUZIONI MAI COSÌ IN BASSO

Indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni per trimestri



■ La produzione delle costruzioni nel 2009 è diminuita dell'11,4% rispetto al 2008. Nel quarto trimestre 2009 l'indice destagionalizzato si è ridotto dello 0,9% rispetto al trimestre precedente. È il dato peggiore dal 1996.

Con la seconda sentenza del Tar Lazio contro il Prg di Roma (la n. 2383 del 17 febbraio) ora a tremare è mezza Italia "urbanistica".

L'istituto bocciato è la «cessione compensativa», che sulle aree vincolate a standard consente (in alternativa all'esproprio) l'acquisizione al Comune dei terreni tramite cessione al proprietario di un indice edificatorio da concentrare sul 10% del lotto o da trasferire altrove. Un istituto che in varie forme è diffuso in centinaia di piani regolatori in giro per l'Italia.

Un argomento centrale del Tar, per questa come per le precedenti bocciature del contribu-

to straordinario e della cessione al Comune delle cubature aggiuntive, è la necessità di una legge per poter comprimere o limitare i diritti edificatori. Il Tar non lo dice, ma molti giuristi ritengono che tale legge debba essere statale.

I costruttori di Parma hanno subito fatto ricorso contro il loro complesso Prg perequativo, e quelli di Torino chiedono un innalzamento delle cubature cedute in compensazione.

A chiedere una legge statale è anche il Comune di Roma: «Lo faremo se perderemo il ricorso al Consiglio di Stato», ci dice l'assessore Marco Corsini. ■

SERVIZI ALLE PAGINE 2-4

L'Inu: Colpiti centinaia di Comuni in tutta Italia A rischio i meccanismi di passaggio dei diritti

Quest'ultima sentenza del Tar Lazio mi preoccupa: l'istituto della cessione gratuita di aree vincolate in cambio di una piccola edificabilità da concentrare su una quota dell'area o da spostare altrove è presente in moltissimi Prg e leggi regionali».

L'allarme arriva da **Federico Oliva**, affermato urbanista autore di piani perequativi e **presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica (Inu)**. «Le prime due norme del Prg di Roma bocciate dal Tar – spiega – erano francamente un po' "estremiste", criticate in questi anni da parte degli urbanisti e giuristi. Ma la "cessione in aree vincolate" in alternativa all'esproprio è diffusissima. D'altra parte il Lazio paga le conseguenze del non avere una legge regionale di riforma».

Le Regioni prive di leggi "riformiste", con leggi urbanistiche ancora ancorate al modello della 1150/1942 (zoning e vincoli) sono Piemonte, Marche, Lazio, Molise, Sardegna, Sicilia (nel box le norme sulla perequazione nelle leggi regionali).

Particolarmente delicata la situazione del Piemonte, dove a partire dal Prg di Torino del 1995 sono molti i piani che utilizzano vari strumenti perequativi, senza appunto copertura legislativa (si vedano i servizi a pagina 4). «Finora – racconta **Carlo Alberto Barbieri**, docente di Urbanistica al Politecnico di Torino e vicepresidente nazionale dell'Inu – questi Prg hanno funzionato. Ma può sempre capitare, come per il piano di Roma, di trovare qualche giudice che si richiama alla

legge del 1942».

Ma le leggi regionali bastano a dare copertura agli istituti perequativi, non previsti dalle leggi statali? «No – dice sicuro **Paolo Urbani**, ordinario di Diritto amministrativo a Roma Tre – serve una legge statale». «Serve una legge di principi statale, come chiediamo da anni – incalza **Oli-va**, presidente Inu – una legge che fissi tre punti. La perequazione, cioè la equa ripartizione di diritti e oneri tra i proprietari in base allo stato di fatto e di diritti delle diverse aree, e al suo interno la cessione compensativa di aree per servizi in alternativa all'esproprio. Poi lo sdoppiamento del piano tra strutturale e operativo. E infine strumenti premiali o quote di edificabilità finalizzate al social housing, come d'altra parte già ammesso dal Dl 112/1998 (il piano casa I del Governo)».

«Sì – conferma **Stefano Stanghellini**, ordinario di Estimo allo Iuav, curatore di **Urban Promo** – serve probabilmente una legge statale». Ma Stanghellini va anche più in là: «Finché si tratta – argomenta – di perequazione di diritti edificatori fra i proprietari di un comparto, la cosa sembra sostenibile anche in base al diritto vigente, e molti Tar l'hanno riconosciuto. Le cose diventano invece assai problematiche, dal punto di vista giuridico ma anche applicativo, se introduciamo strumenti che prevedono il trasferimento di diritti edificatori fuori dal comparto, crediti edilizi legati a compensazioni o premialità, che poi devono "atterrare" da qualche parte. Così come è assai problematico se, all'interno dei comparti, si

prevedono riserve di edificabilità a favore del Comune».

Quest'ultimo è il caso degli ambiti di compensazione del Prg di Roma. Ma in effetti **le argomentazioni del Tar Lazio** metterebbero in difficoltà molti altri strumenti, Prg e leggi regionali. Il Tar sostiene infatti che attribuire una edificabilità a un'area e poi sottrarne una parte al proprietario non è conforme alla legislazione vigente. A questa fattispecie potrebbero essere assimilati anche le perequazioni con comparti non contigui, dove in quello dove si edifica si deve far atterrare le cubature trasferite dal lotto in cessione integrale; e ancor più i Prg dove ad aree analoghe si attribuisce una cubatura "base", incrementabile poi in alcuni casi per premialità o per "ospitare" cubature trasferite. Qui non si tratta di cedere una quota di edificabilità al Comune, come a Roma, ma ad altri privati, ma è pur sempre una quota dell'edificabilità di una certa area di cui il proprietario non può godere.

È ad esempio quanto esplicitamente previsto dalle **leggi della Lombardia**, la n. 12 dell'11 marzo 2005: l'articolo 11 stabilisce che «ai fini di perequazione ... i Comuni possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale (soggette a trasformazione, ndr) un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale». Il piano delle regole dovrà poi «regolamentare la cessione gratuita al Comune delle aree destinate nel piano» a urbanizzazioni o servizi pubblici o di interesse pubblico.

«Io credo tuttavia – ci dice **Fortunato Pagano**, avvocato esperto di urbanistica e **presidente dell'Inu Lombardia** – che per dare legittimità a questi istituti sia sufficiente la legge regionale».

La confusione comunque c'è, e le opinioni come abbiamo visto divergono. ■ **A.A.**

LE REGIONI

Perequazione, leggi

BASILICATA

Legge 23/1999
(articoli 33-34)

CAMPANIA

Legge 16/2004
(articolo 32)

CALABRIA

Legge 19/2004
(articolo 54)

EMILIA ROMAGNA

Legge 20/2000
(articoli 7 e 15)

FRIULI VENEZIA GIULIA

Legge 5/2007
(articoli 31-32-33)

LOMBARDIA

Legge 12/2005
(articolo 11)

PUGLIA

Legge 20/2001
(articolo 14)

TOSCANA

Legge 1/2005
(articolo 60)

TRENTINO A.A. PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Legge 1/2008
(articoli 53-54-55)

TRENTINO A.A. PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

Legge 13/1997
(articolo 55-bis)

UMBRIA

Legge 11/2005
(articoli 29-30)

VENETO

Legge 11/2004
(articoli 35-36-37)