

Tar Puglia. Bocciato lo scambio forzoso di un terreno nel caso di un Consorzio che voleva inglobare un'area

Esproprio con permuta limitato

Strumento applicabile solo per interventi di riabilitazione urbana

Guglielmo Saporito

■ Più difficile imporre **permutate di terreni** per attuare progetti di interesse generale: lo sottolinea il Tar Puglia con sentenza 3 dicembre 2015 n. 1590, relativa al caso di un Consorzio che aveva necessità di inglobare una piccola area.

Il proprietario di un lotto (208 metri quadrati), era stato espropriato ricevendo come **indennizzo** un'area, in permuta, di 733 metri quadrati. Ciò perché il Comune, superando il meccanismo normale di indennizzo in moneta (articolo 36 Testo unico 327/2001, pagamento del valore venale), aveva applicato una norma speciale che consente permutate di immobili.

L'ente locale, infatti, su richiesta di altri proprietari consorziati che intendevano realizzare un ampio piano urbanistico, aveva applicato l'ar-

ticolo 27 della legge 166 del 2001, che consente alla maggioranza assoluta (catastalmente determinata) dei proprietari, di espropriare le aree dei consorziati in disaccordo, ricorrendo a permutate per gli indennizzi.

La decisione del Tribunale

Su ricorso dell'espropriato, il Tar ha adottato un'interpretazione restrittiva della norma sulle permutate, ritenendola applicabile solo nel caso dei piani di «riabilitazione urbana». Secondo i giudici, solo quando si tende alla **riqualificazione** di immobili ed attrezzature, al miglioramento dell'accessibilità e mobilità urbana, riordinando reti di trasporto e infrastrutture (Legge 166/2001) è possibile imporre le permutate, mentre negli altri casi chi perde l'area ha diritto a un corrispettivo in denaro.

Nel caso esaminato in Puglia, si discuteva di un piano di

lottizzazione e quindi si era al di fuori del regime della legge 166 sulla riabilitazione urbana. Esclusa la permuta, rimangono, tuttavia, strade diverse dal pagamento in danaro: ad esempio è possibile stipulare un accordo a norma della legge 241/1990, modificando destinazioni e volumetrie (articolo 5 Dpr 447/1998, per le iniziative produttive), oppure **ficazione urbana** (articolo 17 comma 4-bis Testo unico Edilizia, introdotto dal decreto legge 133/2014) o contributi al Comune in cambio del maggior valore dovuto a varianti.

La perequazione

In sede di pianificazione generale, può operare poi il principio della perequazione, modificando gli indici di edificabilità per trovare spazio e risorse economiche utili all'esecuzione di interventi pubblici (Consiglio di Stato 4545/2010, sul Piano regolatore generale di

Roma). Prende piede quindi una "moneta parallela" per gli scambi in materia urbanistica, con accordi agevolati da una sorta di "proibizionismo" iniziato nel 2011, quando il legislatore ha fortemente scoraggiato gli acquisti immobiliari delle pubbliche amministrazioni (articolo 12 comma 1 quater decreto legge 98/2011).

Permutate consensuali

Se gli acquisti sono possibili solo in caso di "assoluta convenienza" (codificati nel decreto ministeriale 14 febbraio 2014), è la stessa Corte dei conti (Sezione Toscana, delibera 125/2013; Liguria, delibera 9/2013) a suggerire il ricorso a figure parallele di scambio, comprese le permutate. Figure, queste ultime, che il Tar Bari vuole sempre, tuttavia, consensuali, senza quindi la possibilità di imporre d'autorità uno scambio di beni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

