

A fare la differenza sono indici e spostamenti all'interno del piano

# Sono tre i modelli sui diritti edificatori

Simone Pisani

La perequazione urbanistica include in sé una grande varietà di modelli di **pianificazione**. Il modello più diffuso e da più tempo utilizzato è quello della perequazione interna al singolo comparto unitario oggetto di trasformazione urbanistica.

La perequazione di comparto prevede che le trasformazioni soggette a piano attuativo vengano realizzate sulla base di un progetto unitario che assicuri un'equa ripartizione dei diritti e degli oneri tra i proprietari delle singole aree incluse nel perimetro dell'ambito, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso. In questo modello, la capacità edificatoria non viene

quindi attribuita alle specifiche aree ma all'intero ambito. Questa tipologia trova riconoscimento in diverse normative regionali (Lombardia, Campania, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e altre). Discende dall'esperienza sui comparti edificatori della legge urbanistica nazionale e costituisce una modalità di attuazione ampiamente e positivamente sperimentata sull'intero territorio nazionale.

Altro modello, simile, è quello della perequazione «punto a punto». Lo strumento urbanistico generale utilizza questa tecnica individuando, contestualmente, un'area di origine dei diritti edificatori (area di "decollo") e un'area specifica, in altra zona del territorio comunale, in cui i diritti

edificatori devono essere ubicati (area di "atterraggio"). I diritti edificatori attribuiti all'area di decollo non possono essere utilizzati in loco e, ai fini del relativo sfruttamento, occorre anzi la cessione gratuita dell'area al Comune. Questa tecnica è presente in numerosi strumenti urbanistici (in particolare in Lombardia e in Veneto).

Un ulteriore modello è, infine, quello della perequazione "diffusa", che si fonda sulla attribuzione di un indice di edificabilità uniforme su tutto il territorio comunale, che generi volumetrie commerciabili e trasferibili su diverse aree di atterraggio, non puntualmente identificate, al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree da destinare a servizi pubblici. Questo model-

lo è espressamente declinato nella Legge urbanistica della Regione Lombardia.

Il sistema richiede l'istituzione di un Registro comunale delle cessioni e comporta un distacco tra i diritti edificatori (liberamente trasferibili e commerciabili) e il bene immobile che li ha generati.

Un simile modello è stato adottato a Milano (si veda l'articolo in alto). La tecnica perequativa in questione è astrattamente valida, ma in concreto risulta efficace solo in presenza di un mercato immobiliare vivace e dinamico, condizione che certo non è ad oggi presente.

I mercati però sono mutevoli e gli strumenti urbanistici sono destinati a durare nel tempo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

