

Ordine degli Architetti di Savona  
in collaborazione con [www.lexurbanistic@.it](mailto:www.lexurbanistic@.it)  
URBANISTICA CONCERTATA 2014

*La perequazione urbanistica: quali  
opportunità?  
I nuovi strumenti di gestione dei piani urbanistici*

Ezio Micelli, Università IUAV di Venezia

Savona, 21.XI.2014

# 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
  - Il **modello tradizionale** a comparto continuo
  - Il modello perequativo con **trasferimento dei diritti edificatori a distanza**
- Gli **accordi con i privati** per le parti pubbliche e private della città

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

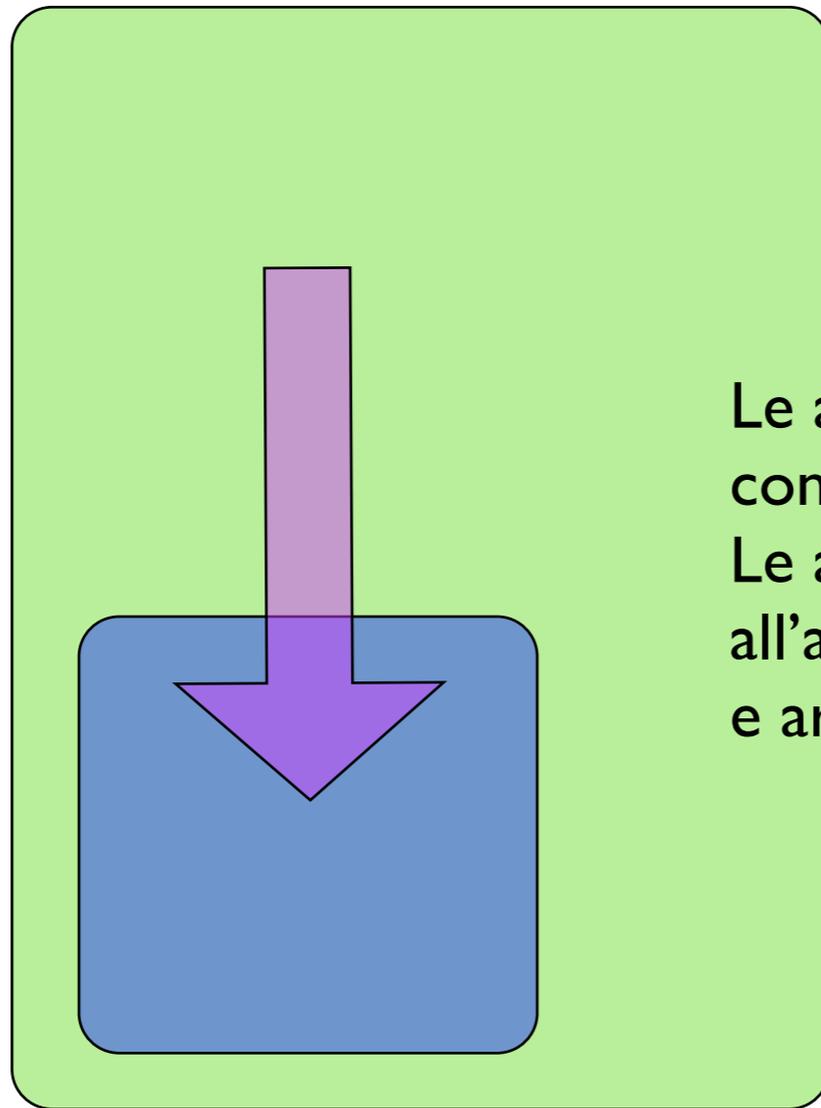
# La perequazione nell'attuazione dei piani

- La perequazione urbanistica persegue **l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri** derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- La perequazione urbanistica nelle **legislazioni regionali** e nelle **proposte** normative di **carattere nazionale**

# 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

# 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

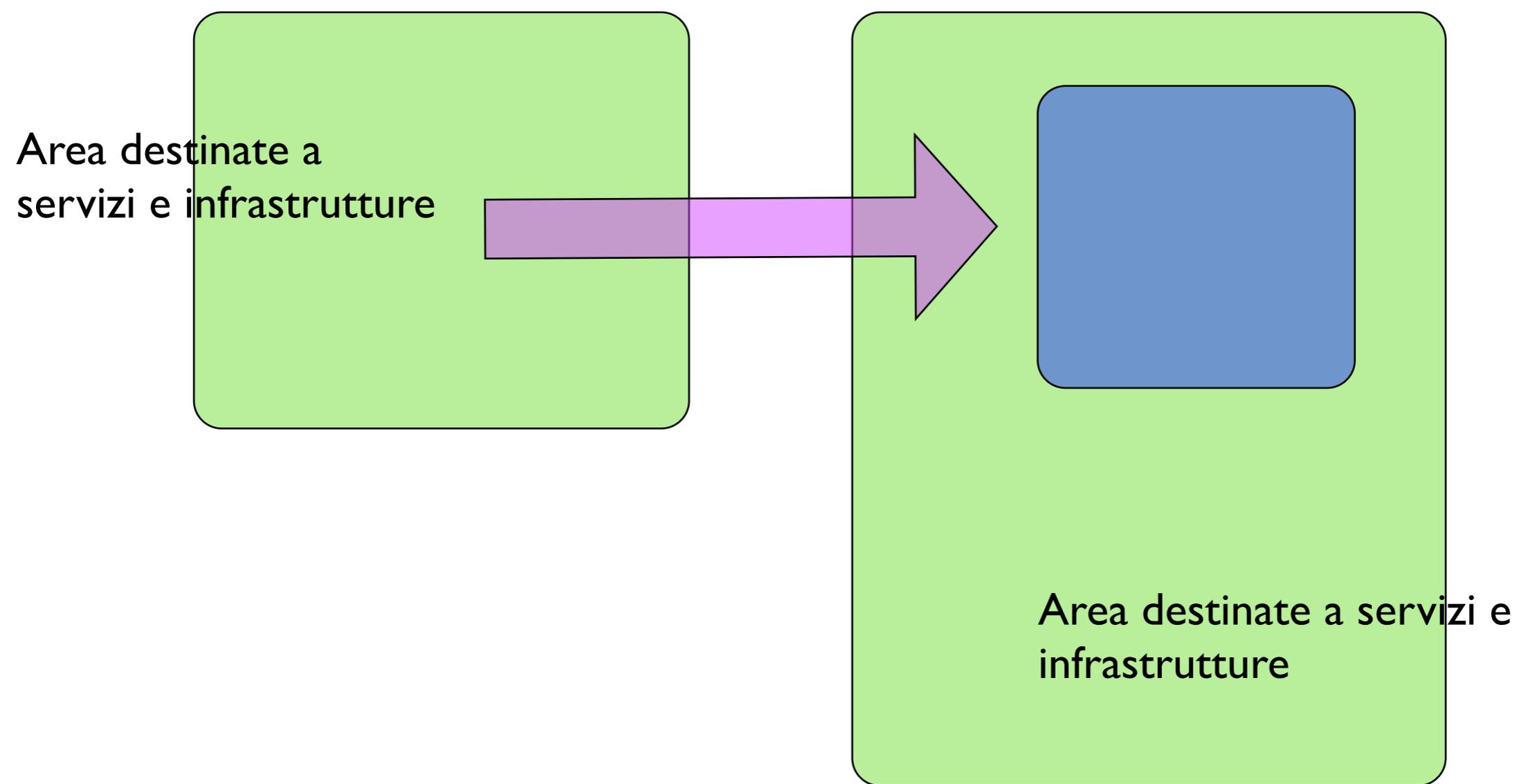
# Gli effetti economici della perequazione

- 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

# Il trasferimento del potenziale di edificazione

- 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



# Gli effetti economici del comparto discontinuo

- Gli **effetti economici del trasferimento di potenziale edificatorio in comparti 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

# Perequazione e mercato immobiliare

- La perequazione, sia in comparto continuo che discontinuo, consiste in un **prelievo implicito di rendita**
- Più precisamente, la proprietà immobiliare accetta una diminuzione del valore conferito per mezzo del piano
- La perequazione incide dunque sui **benefici della proprietà immobiliare** e **non** sulla **struttura di costo dei developer e dei costruttori**
- L'effetto della perequazione è dunque di **neutralità sui valori di mercato che la domanda finale sostiene**

## **2. Gli accordi con i privati**

# Gli accordi con i privati nelle leggi regionali

- Gli accordi con i privati consentono **una partnership pubblico/privato** in sede di formazione dei piani, e quindi sia del piano strutturale che di quello operativo
- Vi sono, rispetto al ruolo dei privati in seno alle scelte di pianificazione, **posizioni culturali e amministrative** diverse:
  - i privati possono **partecipare allo sviluppo dei contenuti del piano urbanistico**
  - i privati devono **limitarsi ad articolare e a sviluppare con risorse che l'amministrazione non ha le scelte decise dalla amministrazione**

# Il valore economico in gioco

- L'accordo mette in gioco **un valore economico-finanziario finito** di cui si deve tenere debitamente conto nel negoziato
- E' possibile dimostrare come il valore complessivamente messo in gioco dall'accordo equivalga alla **variazione di valore legata alla decisione di valorizzazione urbanistica**
- Tale valore, determinato dalle scelte di pianificazione, deve poi essere **ripartito tra l'amministrazione e i privati**

# I contenuti dello scambio

- **L'amministrazione comunale** può cedere ai privati:
  - L'attribuzione di indici edificatori e destinazioni d'uso favorevoli allo sviluppo immobiliare privato
- **I privati** possono cedere, dopo le aree a standard di legge e gli oneri concessori dovuti:
  - **aree** in eccedenza rispetto a quelle a standard
  - **opere** di valore eccedente rispetto agli oneri concessori
  - **servizi** di natura collettiva

# La ripartizione del plusvalore

- Alcune amministrazioni hanno proceduto a normare attraverso documenti guida le **procedure di ripartizione del capital gain** normalmente associato alla variazione degli strumenti urbanistici
- Nella maggior parte dei casi più significativi, il plusvalore immobiliare determinato dalle scelte di piano è ripartito **per oltre la metà in favore dell'amministrazione comunale**
- In generale, sulla base delle più significative **esperienze internazionali**, il contributo eccedente gli oneri dovuti per legge deve permettere il finanziamento di tutti gli interventi pubblici legati al progetto urbano

# Gli strumenti di stima

- Il **plus-valore degli immobili (aree e/o edifici)** **corrisponde all'incremento del loro valore di mercato** in conseguenza delle **potenzialità edificatorie** e delle **destinazioni d'uso** attribuite
- E' determinato dalla **differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il loro valore iniziale**
- Il valore *prima* della trasformazione urbanistica e quello relativo al bene *dopo* la trasformazione stessa possono essere determinati **per via sintetico-comparativa** oppure **tramite procedimento analitico**

# 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