



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Assessore all'Urbanistica e Enti locali

Via Jacopo Aconcio, n. 5 - 38122 Trento

Tel. 0461 493202- Fax 0461 493203

e-mail: ass.urbentilocali@provincia.tn.it

AI
COMUNI
LORO SEDI

AI
COMPENSORI
LORO SEDI

Alla
COMUNITA' DEL PRIMIERO
S E D E

AL
CONSORZIO DEI COMUNI
TRENTINI
Via Torre Verde n. 21
38100 - TRENTO

AL
CONSIGLIO DELLE
AUTONOMIE
Via Torre Verde n. 21
38100 - TRENTO

AGLI ORDINI E COLLEGI
PROFESSIONALI
LORO SEDI

Trento, **6 maggio 2009**

Prot. n. **4138 / 09** 13-I-PGM

OGGETTO: Precisazioni in merito all'applicazione della disciplina della perequazione e compensazione urbanistica.

Come è noto, con la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, è stata introdotta nell'ordinamento urbanistico provinciale la disciplina della perequazione e della compensazione urbanistica. La disciplina richiamata, inserita nella legge urbanistica provinciale 5 settembre 1991, n. 22, è stata ripresa dalla nuova legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

In attesa della piena operatività della nuova legge urbanistica e del nuovo Piano urbanistico provinciale in seguito all'emanazione delle relative disposizioni attuative (fra le quali è prevista la predisposizione di specifiche linee guida per l'applicazione della perequazione e compensazione) con la presente si richiama l'attenzione delle Amministrazioni comunali alla corretta applicazione delle norme provinciali vigenti in materia.

Risultano, infatti, sempre più numerose le richieste di comuni e di privati cittadini di chiarimenti sulle modalità concrete di applicazione dei due istituti, generalmente partendo da casi puntuali e non inquadrabili in un ragionamento urbanistico di più ampio respiro. Anche le varianti a piani regolatori generali che affrontano il tema della perequazione e compensazione iniziano ad assumere una certa rilevanza numerica.

Da quanto è emerso dalle verifiche effettuate da questo Assessorato e dalle strutture del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sulle richieste di chiarimenti e sulle varianti ai PRG già presentate, si è appurato che spesso i due istituti vengono applicati impropriamente e non seguendo la disciplina prevista dalle norme provinciali, utilizzando in modo improprio i concetti di perequazione e compensazione che - in seguito all'entrata in vigore della disciplina di cui alla citata l.p. n. 16 del 2005 - possono essere applicati solamente nel rispetto delle richiamate disposizioni di legge.

In particolare è emerso che spesso accordi fra le amministrazioni comunali e privati, che normalmente sono propedeutici alla presentazione e approvazione di normali piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengono denominati impropriamente come "perequazione urbanistica". In particolare si osserva che la perequazione urbanistica non va semplicemente intesa come l'acquisizione del diritto di edificare a fronte della cessione di parte delle aree o della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, in quanto queste modalità rientrano già nella fattispecie dei piani di lottizzazione.

Per evitare che tali scelte comunali possano formare oggetto di rilievi in merito alla loro legittimità, non corrispondendo al quadro normativo provinciale, si richiamano le Amministrazioni comunali al puntuale rispetto delle norme provinciali, qualora intendano applicare gli strumenti della perequazione o compensazione urbanistica.

A tal fine si rinvia alla disciplina provinciale in materia contenuta negli articoli 18 bis e 18 ter della l.p. n. 22 del 1991 e nei corrispondenti articoli 53 e 54 della l.p. n. 1 del 2008.

Si ricorda che lo scopo principale dell'istituto della perequazione è quello di perseguire un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione urbanistica. Affinchè questa finalità fondamentale sia rispettata e garantita, è necessario che le disposizioni del PRG con le quali si intende applicare la perequazione prevedano in primo luogo una classificazione dei suoli e delle aree, in base allo stato di fatto e di diritto dei fondi. Si deve pertanto provvedere alla classificazione del territorio comunale in base alle sue caratteristiche urbanistiche e giuridiche, in classi e sottoclassi, ognuna delle quali ha diversa edificabilità potenziale e, di conseguenza, diverso valore urbanistico. Tale classificazione preliminare è indispensabile per evitare disparità di trattamento fra i proprietari di aree con caratteristiche di fatto e di diritto analoghe.

Anche nei casi di "perequazione semplificata" di cui al comma 8 dell'articolo 53 sopra citato, che può essere applicata in via eccezionale in attesa delle varianti generali richieste per dettare una disciplina completa della perequazione, devono essere osservati i principi generali della disciplina provinciale e non si può quindi prescindere dalla classificazione dei suoli. Questa classificazione deve essere prevista quanto meno all'interno dei perimetri che formano oggetto di perequazione, avendo tuttavia sempre come presupposto di base un'analisi generale, ancorché semplificata, dei valori dei suoli del territorio comunale, distinti almeno in alcune classi principali. Si ricorda che la perequazione semplificata dovrebbe essere utilizzata, di norma, solo per l'applicazione delle varianti urgenti di adeguamento dei

PRG alla disciplina in materia di edilizia abitativa pubblica ed agevolata nonché di alloggi per il tempo libero e vacanze di cui agli articoli 56 e 57 della l.p. n. 1 del 2008 e dei corrispondenti articoli 18 quinquies e 18 sexies della l.p. n. 22 del 1991. Negli altri casi l'applicazione della perequazione richiede una variante generale del PRG.

Fermo restando che l'equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi fra i soggetti su cui ricadono le scelte urbanistiche costituisce il fine principale dell'istituto, la perequazione costituisce altresì uno strumento utile per favorire l'attuazione del piano regolatore generale e per l'acquisizione, a titolo gratuito, delle aree necessarie alle attività collettive e in generale per la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa all'esproprio.

Oltre alla classificazione dei suoli - che rappresenta la prima e indispensabile operazione per l'applicazione delle tecniche perequative - l'applicazione della perequazione richiede anche una verifica adeguata del dimensionamento degli interventi che tenga conto degli indici convenzionali e di eventuali crediti edilizi.

Da quanto sopra precisato consegue che previsioni urbanistiche che non osservino le ricordate condizioni di base e le altre previste dagli articoli citati della l.p. n. 22 del 1991 e della l.p. n. 1 del 2008 non sono definibili come "perequazione".

In particolare, operazioni puntuali di riconoscimento di crediti edilizi da trasferire in altre aree destinate ad insediamento - quale corrispettivo per la cessione di aree per la realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico non qualificabili come perequazione in assenza delle condizioni di cui sopra - potranno essere qualificate come:

- compensazione urbanistica, purchè sia assicurato il rispetto dei presupposti e delle condizioni, anche procedurali, di cui all'articolo 18 quater della l.p. n. 22 del 1991 e del corrispondente articolo 55 della l.p. n. 1 del 2008;
- accordi di pianificazione fra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'articolo 30 della l.p. n. 1 del 2008, qualora non siano presenti le condizioni richieste per l'applicazione della compensazioni ai sensi delle norme sopra richiamate, fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 30 citato.

Resta ovviamente ferma la possibilità del pianificatore comunale di determinare le scelte pianificatorie mediante l'utilizzo delle regole tradizionali della zonizzazione in assenza delle condizioni richieste dalla legge per l'applicazione degli istituti sopra richiamati.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.

- Mauro Gilmozzi -

PGM/