

Ho letto con la dovuta attenzione il parere dell'avvocato G.B.Pinna, ma non posso che dissentire dalle sue conclusioni, che trovo contraddittorie con i dati di partenza che utilizza (leggasi sentenza del Consiglio di Stato sul Piano Urbanistico di Bassano del Grappa).

Credo necessaria una premessa. Quelli che vengono definiti, anche nel parere stesso dall' avv. Pinna, " diritti edificatori" altro non sono che scelte che opera il Piano Urbanistico Comunale sulla base di una ben consolidata disciplina che è , appunto, l'urbanistica. Né bisogna dimenticare che il c.d. "diritto ad edificare" si attua in grande misura attraverso regime "concessorio". "Concessione edilizia" è quella che rilascia l'amministrazione comunale ai privati per edificare.

Con questa premesse, sembra di poter affermare che la questione dei diritti edificatori che discendono dalle scelte del piano urbanistico è sempre stata discussa, in sede disciplinare, per gli effetti che produce sulla proprietà: l'esempio estremo che si propone è quello fra un'area sulla quale il piano prevede l'edificazione di un grattacielo e quello di un area in cui il piano prevede uno spazio di verde pubblico.

Questa disparità di trattamento è, ripeto, sempre stato oggetto di discussione se non di sentenze di diversi tribunali.

L'ipotesi perequativa, ormai diffusa come pratica in tutto il territorio nazionale, cerca di dare una risposta al problema sopraindicato e non sembra che abbia dato luogo, dopo anni di sperimentazione, agli esiti di cui scrive l'avv.Pinna. Da notare che la perequazione è praticata sia nelle regioni in cui le leggi regionali l'hanno istituita(Lombardia, Emilia Romagna, ad esempio) sia sul resto del territorio nazionale.

La sentenza di Bassano del Grappa non ha nulla a che fare con la perequazione, né con quella praticata in generale in Italia, né con quella che si propone nel PUC di Sassari.

Infatti nel caso di Bassano (prendo dal parere Pinna) *" si attribuisce ex officio alla Amministrazione Pubblica una certa percentuale dei diritti edificatori riconosciuti in specifiche aree del territorio comunale sottraendoli ai legittimi proprietari degli immobili"*.

Nella sostanza, in una zona a destinazione produttiva - commerciale si riservava il 50% della capacità insediativa al Comune: metà terreno e metà capacità edificatoria.

Nelle consolidate ( e non oggetto di ricorsi e relative sentenze, si noti bene) pratiche perequative e nella proposta per il PUC di Sassari tutta la intera capacità edificatoria è lasciata al proprietario, che potrà sfruttarla nella parte destinata alla concentrazione dei volumi secondo il disegno del piano.

Altra cosa è il trasferimento di ulteriore capacità edificatoria nelle stesse aree di concentrazione dei volumi.

Si è detto dei due principi base della pianificazione: equità di trattamento per le proprietà comprese in un intorno che rappresenta la scelta del piano, e regime concessorio erogabile dall'amministrazione comunale attraverso scelte di razionale chiarezza.

Faccio allora un esempio: è chiaro che il Fosso della Noce deve diventare un parco pubblico.

I proprietari potranno fruire, insieme a tutti gli altri cui è concesso edificare, almeno in parte, dei loro vantaggi?

Con il PUC che si propone potranno fruire anch'essi di una quota di edificabilità, che dovrà necessariamente essere trasferita sulle aree che il PUC sceglie come edificabili.

Quanto alle cessioni, obbligatorie ogni volta che si voglia utilizzare( ottenere in concessione) il diritto ad edificare, non si tratta di un "esproprio occulto" come tende a semplificare l'avv. Pinna, ma di una *condizione* che il PUC sancisce come essenziale.

Le aree da cedere sono destinate alla fruizione da parte della collettività. Non costituiscono un vantaggio (come nel caso di Bassano) per l'amministrazione pubblica, ma un obbligo( vedi D.M. sugli standard urbanistici) in ordine al quale *condizione* per incrementare (costruire nuovi immobili) la città, è renderla *idonea*, sotto il profilo delle attrezzature pubbliche, a tale scopo.

In sostanza, è come se prevedessi un insediamento al di là di un fiume e considerassi *condizione* necessaria la costruzione del ponte che collega il nuovo insediamento all'abitato.

Pertanto, *condizione* affinché il proprietario di un'area possa avere in concessione la possibilità di edificare è che il proprietario *contribuisca* a rendere la città *idonea* a ricevere nuova edificazione.

Con buona pace dell'avv. Pinna, non vi è contrasto con l'art. 42, comma 3, della Costituzione, il cui spirito e i cui contenuti sono viceversa assai ben contemplati, ed inverati, dal meccanismo perequativo posto in essere nel PUC di Sassari.

Sassari, 13/05/2008

Bruno Gabrielli