

Perequazione urbanistica: ammissibile solo con attribuzione di volumetria edificabile ulteriore

Il Consiglio di Stato torna nuovamente sugli istituti di perequazione urbanistica, consolidando l'orientamento giurisprudenziale. La perequazione non è legittima per giustificare la riduzione o l'azzeramento della capacità edificatoria del suolo, configurandosi invece in tal caso una inammissibile forma larvata di espropriazione.

A cura di Roberto Gallia

Il Consiglio di Stato, con la sentenza 119 del 16 gennaio 2012, riformando la precedente pronuncia del TAR, ha dichiarato illegittima la previsione del nuovo P.R.G. la quale, nello stabilire la possibilità di una compensazione pecuniaria delle scelte peggiorative (in termini volumetrici) rispetto alla destinazione precedentemente impressa ai suoli, limita la compensazione stessa soltanto ai proprietari dei suoli direttamente incisi da uno strumento urbanistico limitato (denominato «*Piano delle certezze*»), non prevedendola anche a favore di quelle aree che analoga incisione hanno subito per effetto del nuovo P.R.G., dovendosi considerare irragionevole una differenziazione, ai fini del riconoscimento della compensazione, tra suoli penalizzati dal «*Piano delle certezze*» e suoli penalizzati dal nuovo P.R.G..

Contestualmente il Consiglio di Stato trova modo di ricordare come le previsioni impositive di cessione di volumetrie e di pagamento di contributi in cambio di edificabilità, che identificano la cd perequazione urbanistica, possano ritenersi **legittime qualora connesse alla possibile attribuzione di volumetria edificabile ulteriore rispetto a quella riconosciuta ai suoli dallo strumento urbanistico**, nonché dall'essere quest'ultima corrispondente a quella già attribuita ai medesimi suoli dai pregressi strumenti urbanistici; al contrario, **ove tali previsioni fossero accompagnate a riduzioni o azzeramenti delle pregresse capacità edificatorie dei suoli, si tratterebbe di larvate forme di esproprio, come tali inammissibili**.

Con questa sentenza il Consiglio di Stato conferma e consolida il proprio orientamento in riferimento agli istituti di perequazione urbanistica, in precedenza espresso sia con riferimento al PRG del comune di Roma, dichiarando legittime le norme che prevedono la possibilità di concedere un incremento di edificabilità (rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico) a fronte della cessione di aree al Comune ovvero della corresponsione di un contributo straordinario, in quanto «*la previsione della cessione al Comune di una quota di edificabilità viene introdotta de futuro, in stretta correlazione con la previsione di una quota di edificabilità aggiuntiva di cui il proprietario potrà fruire*» (sentenza 4545/2010), sia con riferimento al piano del comune di Bassano del Grappa (VI), censurando la norma che prevedeva la riserva pubblica di una quota di superficie edificabile, in quanto, incidendo sulla totalità della capacità edificatoria dei suoli, in tal modo avrebbe realizzato una forma larvata di esproprio (sentenza 4833/2006).

In sostanza l'istituto della perequazione urbanistica è utilizzabile solo ed esclusivamente per contrattare la realizzazione di incrementi volumetrici eccedenti l'edificabilità regolamentata dallo strumento urbanistico; la cui applicazione appare arbitraria in quanto **non disciplinata da una procedura definita e di certa applicazione sull'intero territorio nazionale**.