

# **Università Roma Tre**

## **CdLM Architettura - Progettazione urbana**

### **Laboratorio di Urbanistica 1M**

Titolarità del Laboratorio: Simone Ombuen

Anno accademico 2014- 2015 – secondo semestre

Modulo **Diritto** (4 cfu)

Docente: Roberto Gallia

# **Laboratorio di Urbanistica 1M**

## **Modulo Diritto**

Lezione 4

**Standard urbanistici e dotazioni territoriali**

**Perequazione urbanistica**

**Divari territoriali e perequazione infrastrutturale**

# Standard urbanistici

## Standard generali

preordinati alla salvaguardia del territorio non pianificato  
tramite limitazioni all'edificabilità in assenza di piano  
(art.17 legge ponte = art. 41-quinquies LU – art.9 TUE)

## Standard speciali

*«In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde, pubblico o a parcheggi»*

(comma 8 art.17 legge ponte = art. 41-quinquies LU)

# **Vincoli urbanistici**

- **Vincolo di inedificabilità**
- **Vincolo preordinato all'esproprio**
- **Vincolo conformativo**

# Vincoli conformativi

## Corte Costituzionale sentenza n.179 del 20 maggio 1999

Restano al di fuori dell'*ambito della indennizzabilità*:

- i vincoli *incidenti con carattere di generalità* e in modo obiettivo su intere categorie di beni (ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici),
- i vincoli derivanti da *limiti non ablatori* posti normalmente nella pianificazione urbanistica,
- i vincoli comunque estesi derivanti da *destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato*,
- i vincoli non eccedenti la *durata ritenuta ragionevolmente sopportabile* (periodo di franchigia da indennizzo)

# Dotazioni territoriali

- sottrarsi ai tradizionali condizionamenti della rendita fondiaria
- privilegiare le scelte ritenute in grado di migliorare l'ambiente urbano, nei suoi aspetti fisici e nei sui aspetti sociali
- programmare la spesa a vantaggio delle famiglie e delle imprese

# PEREQUAZIONE URBANISTICA

Non è un istituto giuridico previsto da una norma nazionale

Introdotta in alcune legislazioni regionali, al fine di **perequare i diritti e compensare gli oneri**

# PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

## Definizioni regionali di perequazione urbanistica

*«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»* (Emilia Romagna, lur 20/2000)

*«nel piano delle regole i comuni, a fini di **perequazione urbanistica**, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un **identico indice di edificabilità territoriale**, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale»* (Lombardia, lur 12/2005)

# PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

## Definizioni regionali di compensazione

*«Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono **ripartire tra tutti i proprietari** degli immobili interessati dagli interventi i **diritti edificatori** e gli **oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione** mediante l'attribuzione di un **identico indice di edificabilità territoriale**» (Lombardia, lur 12/2005)*

*«Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere l'**utilizzo dei diritti edificatori e delle aree acquisite dal comune** ...per compensazioni di oneri imposti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali» (Umbria, lur 11/2005)*

# PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

## Giurisprudenza amministrativa

Nel caso del piano comunale di Bassano del Grappa, la previsione perequativa è ritenuta illegittima in quanto «*non è dato rinvenire alcuna disciplina, di fonte legislativa, che autorizzi una riserva di proprietà fondiaria alla mano pubblica ... [la quale risulta] configurare una **forma di espropriazione del tutto atipica**, non ricondotta e non correttamente riconducibile ad alcuna specifica norma delle leggi vigenti in materia*» (CdS 4833/2006)

Nel caso del NPRG del comune di Roma le formule di perequazione e compensazione sono ritenute legittime 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 consentendo alla cessione di parte di essa [ovvero] corrispondendo un contributo straordinario*» (CdS 4545/2010)

# PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

## Regione Lazio – LUR 38/1999

**Art. 30** (Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche)

1. Le **disposizioni programmatiche** del PUCG specificano le **disposizioni strutturali** del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

...

h) quali trasformazioni debbono attuarsi **previa acquisizione pubblica di immobili** esattamente individuati o mediante le **forme di perequazione** previste nei PUOC;

# PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

## Comune di Roma - NPRG

### Art. 17 (Criteri di perequazione)

1. Il PRG introduce, quale **disciplina di principio**, la necessità di **ripartire le previsioni edificatorie**, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:

- della disciplina urbanistica pre-vigente;
- dell'edificazione esistente legittima;
- del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

# **SPESA PUBBLICA**

**Spesa in conto capitale**  
finalizzata agli investimenti

**Spesa corrente**  
per l'esercizio delle funzioni proprie e  
l'erogazione dei servizi ai cittadini

# SPESA PUBBLICA (segue)

## Spesa ordinaria

Per il normale esercizio delle funzioni dello Stato, delle Regioni e degli Enti territoriali

## Spesa aggiuntiva

Articolo 119, comma 5 Costituzione:

*Per promuovere lo sviluppo economico, la coesione e la solidarietà sociale, per rimuovere gli squilibri economici e sociali, per favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona, o per provvedere a scopi diversi dal normale esercizio delle loro funzioni, lo Stato destina **risorse aggiuntive** ed effettua **interventi speciali** in favore di **determinati** Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni*

# SPESA PUBBLICA (segue)

## Politica regionale unitaria (QSN)

Programmazione finanziaria unitaria di:

- Fondi comunitari **addizionali**
- Fondi **aggiuntivi** nazionali
- Fondi **ordinari** riservati al Mezzogiorno

# **Programmi di attuazione**

## **Legislazione speciale di inizio '900 per lo sviluppo delle Regioni meridionali**

- orizzonte nazionale del progetto
- forte definizione tecnico-finanziaria
- risanamento idrogeologico
- programma di opere pubbliche

# Assetto territoriale

Dopo la ricostruzione, in abbinamento alla **programmazione economica**, finalizzata al superamento dei **divari territoriali**, la **pianificazione urbanistica** viene orientata a:

- l'ordinata distribuzione sul territorio degli insediamenti produttivi e residenziali
- disciplinare la diffusione urbana e regolare l'espansione delle aree metropolitane

# Politica regionale

Programmi destinati a zone geografiche limitate  
in **ritardo di sviluppo** o in **declino industriale**

Intervento pubblico finalizzato al  
**riequilibrio territoriale dei divari regionali**

# Politica regionale nazionale

- **1993**: conclusione intervento straordinario nel Mezzogiorno
- **1996**: strumenti di concertazione istituzionale (Intesa Istituzionale di Programma; Accordo di Programma Quadro – APQ)
- **2007**: programmazione regionale unitaria

# **Politica regionale nazionale (segue**

## **Fattori della competitività della politica regionale**

- Infrastrutture (materiali ed immateriali)
- Ricerca e innovazione
- Risorse umane

# Sviluppo sostenibile

**Modello di sviluppo** che soddisfi i **bisogni** della popolazione presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri **bisogni**

(Rapporto Commissione Ambiente ONU, 1988)

La capacità di impiegare le **risorse naturali** con un tasso di sfruttamento inferiore al **tasso di rigenerazione**, e di **emettere sostanze inquinanti** ad un livello non superiore a quello con cui l'**agente inquinante** può essere riciclato, assorbito o reso inoffensivo per l'ambiente

# Riequilibrio territoriale

**PIL** (ricchezza prodotta e reddito disponibile)

**Accesso all'istruzione**

**Attese di vita**

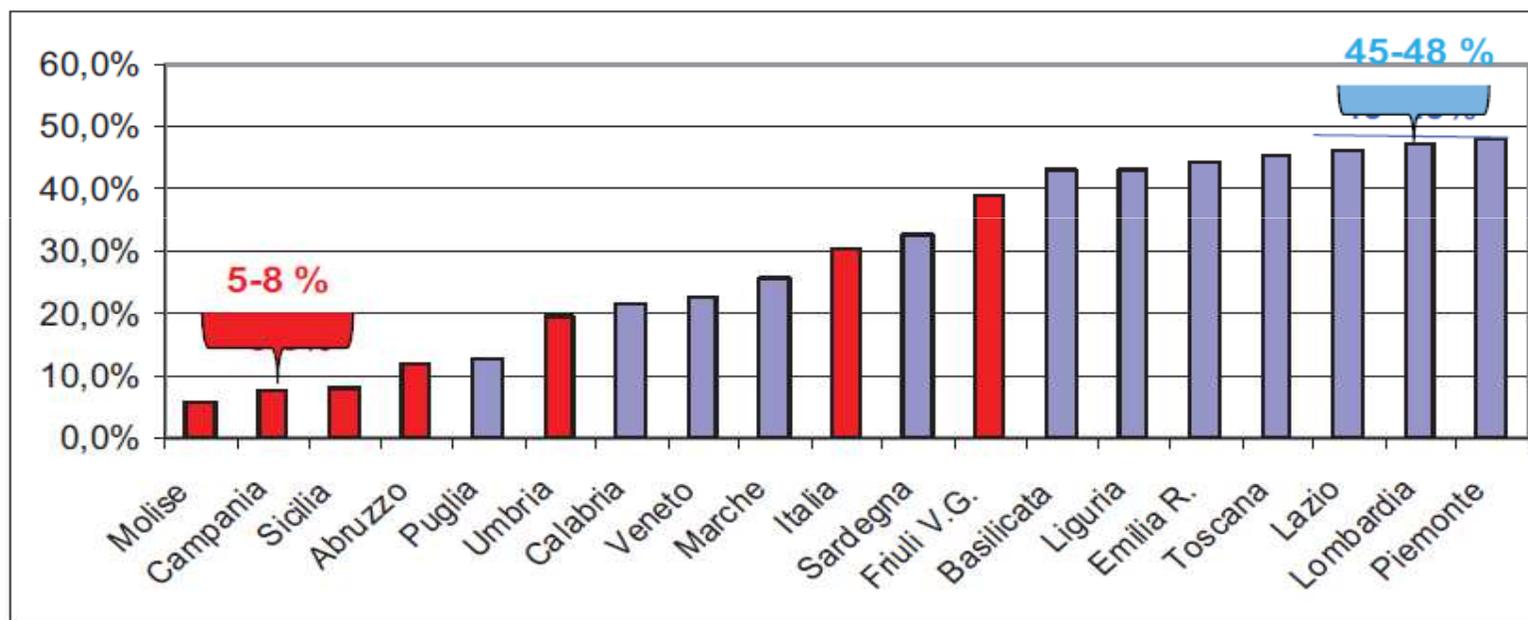
# Divari nel Lazio

## Sistema Locale del Lavoro di Roma

- Superficie territoriale 21 %
- Popolazione residente (2001) 66 %
- Tasso di attività (2010) 53,4 (51,4)
- Tasso di occupazione (2010) 48,6 (46,6)
- Valore aggiunto (2005) 77 %

# PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE

La quota di classi primarie a tempo pieno (40 ore) nelle regioni italiane



MONITORAGGIO del MIUR effettuato presso 5.986 istituzioni statali la scuola dell'infanzia (non avente natura campionaria) –giugno 2012



## PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE (segue)

L'articolo 22 della legge delega 42/2009, in materia di federalismo fiscale, prevede una ricognizione della **dotazione infrastrutturale** dell'intero territorio nazionale

Per **perequazione infrastrutturale** si intende l'attuazione delle iniziative volte al recupero del **deficit infrastrutturale** delle diverse aree geografiche del Paese, da attuare in coerenza con l'**azione strutturale** a sostegno della **rimozione degli squilibri economici e sociali**, tramite la realizzazione di **interventi speciali** finanziati con **risorse aggiuntive**

# PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE (segue)

## Definizione di infrastruttura

Articolo 2 D.M. 26 novembre 2011

*«i **beni strumentali** dotati della prevalente finalità di **fornitura di servizi collettivi**, a domanda individuale o aggregata rivolti alle famiglie e alle imprese, ... indipendentemente dalla natura proprietaria dei soggetti titolari dei diritti reali su tali beni»*

# **PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE** (segue)

## **La programmazione dei contratti pubblici**

### **Programma triennale**

- Identifica e quantifica i bisogni
- Individua le opere da realizzare per il soddisfacimento dei bisogni
- Individua le risorse finanziarie

### **Elenco annuale**

- Individua i lavori da realizzare
- Indica i mezzi finanziari

## **PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE** (segue)

### **La valutazione degli investimenti in infrastrutture**

**Verifica e monitoraggio** delle condizioni di:

- **efficienza (interna)** del processo di realizzazione
- **efficacia (esterna)** della realizzazione

# **PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE** (segue)

## **L'affidamento dei contratti pubblici**

- **Appalto**
- **Concessione**
- **Finanza di progetto**

## **PEREQUAZIONE INFRASTRUTTURALE** (segue)

### **La ripartizione dei rischi nei contratti di Partenariato Pubblico Privato (PPP)**

- **Rischio amministrativo**
- **Rischio di costruzione**
- **Rischio di mercato**
- **Rischio di disponibilità**