

# La gestione dei piani urbanistici

*perequazione, accordi, incentivi*

15 dicembre 2011

Palazzo Bonin Longare, Vicenza

promosso da:

**INU VENETO**

in collaborazione con:

Comune di Vicenza

Sezione Costruttori edili di Confindustria Vicenza



Nel Veneto, il processo di pianificazione comunale avviato dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, non si è ancora compiuto.

Circa la metà dei Comuni si è dotato del livello "strutturale" del Piano Regolatore (PAT o PATI), mentre ancor meno sono quelli che hanno provveduto alla pianificazione "operativa" (PI) in sostituzione dei tradizionali PRG.

In questo "cantiere in corso" emerge con sempre maggiore chiarezza la "centralità" del momento operativo della pianificazione, l'unico a rivestire contenuti conformativi delle proprietà, attribuendo ai suoli eventuale capacità edificatoria, commisurabile in termini di indici, destinazioni d'uso, ecc.

A sua volta, il Piano degli Interventi (PI) diviene il luogo ove declinare gli strumenti innovativi di gestione della pianificazione, quali la perequazione, la compensazione, il credito edilizio, gli accordi tra pubblico e privati.

Sono temi, quest'ultimi, di grande "richiamo", ma anche di notevole complessità, dovuta sia all'assenza di sedimentate esperienze applicative, sia alla perdurante, quanto "colpevole", assenza degli Atti di Indirizzo che ne avrebbero dovuto dettare i criteri per l'omogenea applicazione fin dal ottobre del 2005.

Ecco perché assume particolare interesse la nuova pubblicazione dal titolo **"La gestione dei piani urbanistici – perequazione, accordi, incentivi"**, curata dal prof. Ezio Micelli, docente di Estimo e Valutazione economica dei progetti presso l'Università IUAV di Venezia.

L'Autore sottolinea efficacemente come le forme innovative della perequazione e dei crediti rendano possibili evoluzioni del piano urbanistico altrimenti nemmeno ipotizzabili e come gli accordi delle Amministrazioni locali con i privati consentano di andare oltre alla semplice acquisizione di aree a destinazione collettiva, assicurando lo sviluppo simultaneo dei contenuti pubblici e privati del piano.

Il prof. Micelli non manca di rimarcare che nella prassi applicativa di questi istituti, gli stessi, da strumento per finanziare le parti pubbliche del piano, sono divenuti strumento di finanziamento dell'ente locale, con una patologica inversione del rapporto tra "mezzo" e "fine" e, quindi, del rapporto tra piano urbanistico e modalità di sua attuazione.

Troppo spesso, quindi, gli oneri accollati al privato non vengono concepiti in funzione del disegno di sviluppo della città, ma semplicemente per ottenere risorse aggiuntive nel bilancio comunale, dando origine, tra l'altro, anche ad evidenti problemi di legittimità degli atti amministrativi, che trascendono dall'ambito urbanistico, regolato (anche) dalla legislazione regionale, per collocarsi in quello della fiscalità, seppur locale, ma egualmente assoggettata alla riserva costituzionale di legge statale (art. 23 cost.).

Di questo si discuterà nell'incontro - promosso da INU VENETO in collaborazione con il Comune di Vicenza e la Sezione Costruttori Edili di Confindustria Vicenza - che si terrà **giovedì 15 dicembre p.v., con inizio alle ore 17,00**, presso la sede di Confindustria Vicenza (Palazzo Bonin-Longare, Corso Palladio 13 - Vicenza).

Alla relazione del prof. Ezio Micelli seguirà un dibattito al quale parteciperanno il dott. Massimo Ghiloni, Direttore Area Legislazione e Mercato Privato dell'ANCE, la prof.ssa Francesca Lazzari, Assessore alla progettazione ed innovazione del territorio e alla cultura del Comune di Vicenza e il dott. Roberto Travaglini, Dirigente di Confindustria Vicenza, con il coordinamento del dott. Francesco Sbeti, Direttore di Urbanistica Informazioni.