

Con la perequazione le casse comunali respirano

Come e quando questo principio è valido

IN QUESTI ULTIMI anni, non certo rosci per le casse delle varie Amministrazioni comunali d'Italia, l'attuazione del principio di perequazione può rappresentare una bella boccata d'ossigeno per questi enti locali. In generale, il principio di perequazione è definito come l'attribuzione di un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio. E questo prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dall'imposizione di vincoli di inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive.

LA PEREQUAZIONE dà efficacia all'acquisizione di aree a destinazione pubblica, affermando, come detto, il principio di equità tra proprietari dei terreni. Concretamente, con la perequazione si può acquisire, a fronte di interventi di pubblica utilità, diritti edificatori in altre aree, e, viceversa, sempre con la perequazione, a fronte di acquisizione di aree destinate a residenziale, si possono richiedere interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche. Insomma il principio della perequazione è sicuramente uno stru-

TUTELA IMPRENDITORI Nella sua applicazione la convenienza economica deve essere assicurata

mento utile per la collettività, ma a condizione, come è stato fatto notare da più parti e in più di un'occasione, che alla fine non vada a penalizzare l'intervento dei privati, e questo può avvenire soltanto attraverso un'opportuna compensazione economica. Cosa quest'ulti-

ma che sembra non essere stata recepita nell'attuale Piano strutturale del Comune di Grosseto, adottato nel 2004 e approvato due anni dopo, nel 2006, a fine legislatura. E il meccanismo perequativo è stato delineato nel Piano strutturale ma è stato poi dettagliato nel Regolamento urbanistico. Da qui il suggerimento da parte dell'Ance di inserire alcuni principi nell'ergendo Regolamento urbanistico. (alline appunto dell'applicazione del principio perequativo), che siano in grado di coniugare la possibilità di interventi con finalità pubblica da parte di privati e al tempo stesso rispettare non solo il concetto di equità ma anche quello di equilibrio economico per il soggetto imprenditoriale interessato e richiedente.

MA QUAND'È che, concretamente, può essere applicato il principio di perequazione? Il principio di perequazione può essere invocato in tutti i casi in cui avviene una valorizzazione del terreno. E questo può avvenire sia nel caso di cessione a privati di terreni pubblici, sia nel caso di terreni, originariamente privi di destinazione edificatoria, che acquistino invece finalità residenziale.

