

Cubature vendesi al miglior offerente ...

Ultimo aggiornamento sabato 10 settembre 2011

di Alessandro Mortarino.

Alcuni articoli pubblicati da "Il Sole 24 Ore" del 24 Agosto scorso ripropongono in evidenza una situazione agghiacciante: il recente Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011 (cosiddetto "Sviluppo") sancisce al comma 3 del suo articolo 5 una modifica dell'articolo 2643 del codice civile con cui si intende "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori". Questo comma è stato, forse, in queste settimane uno dei punti meno valutati nelle nostre osservazioni critiche all'impianto complessivo del DL Sviluppo, ma dobbiamo ora farvi grande attenzione, perché il nuovo panorama che delinea è davvero grave: infatti sancisce che sono ora trascrivibili nei registri immobiliari «i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche a essi relative». La perequazione trionferà ...

È

Come spiegano Angelo Busani ed Emanuele Lucchini Guastalla sempre sul quotidiano di Confindustria (<http://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2011-08-24/cubatura-libera-vendita-064029.shtml?uuid=AaRGHXyD>), per effetto del DL 70/2011 «se Tizio e Caio sono proprietari di due terreni (anche non confinanti) e su quello di Caio sono edificabili 900 metri cubi, Caio può ad esempio limitare la propria costruzione a 700 metri cubi e vendere o donare i 200 metri cubi residui a Tizio il quale, con il permesso del Comune, potrà sfruttarli sul proprio fondo. Chiunque comprerà il lotto dal quale la volumetria è stata "prelevata" sarà quindi reso avvertito, dalla lettura dei registri immobiliari, che si tratta di un fondo a capacità edificatoria nulla o ridotta».

Siamo, dunque, nel pieno di quella idea di pianificazione urbanistica basata sulla "perequazione" (letteralmente "rendere uguale una cosa fra più persone"), che consiste nell'affermazione che tutti i terreni esprimono la stessa capacità edificatoria e sottintende che, da ora in poi, non ci saranno più equivoci possibili: la cubatura di competenza dei terreni non edificabili potrebbe, quindi, essere venduta a quelli edificabili.

Nell'articolo di Busani e Lucchini Guastalla viene spiegato ancora meglio la questione: «con questo sistema, in sintesi, viene impresso a ogni metro quadrato di territorio comunale, senza distinzioni, un indice volumetrico standard, di modo che il proprietario del fondo che sia destinato a non essere edificato (perché ad esempio un'area di uso pubblico o a verde) possa cedere la sua virtuale edificabilità a quel proprietario cui invece la pianificazione comunale consente di costruire. Realizzando in tal modo una completa equiparazione tra cittadini beneficiari dai "retini" del pianificatore comunale e cittadini invece titolari di fondi privi di capacità edificatoria. In concreto, per l'acquirente potrà usare la volumetria se gli strumenti urbanistici comunali lo consentono: dove ci sono vincoli legati, per esempio, all'altezza degli edifici, una sopraelevazione potrebbe essere impossibile».

Il Decreto approvato pare, così, confermare la criticata impostazione fatta dal Comune di Milano per il proprio nuovo Pgt, che stabilisce per ogni terreno della città una capacità edificatoria e quindi un diritto di costruzione pari a 0,5 mq/mq. L'Istituto Nazionale di Urbanistica era prontamente intervenuto pubblicamente, rilanciando la propria proposta basata su indici differenziati in base alle caratteristiche del territorio e sostenendo che tematiche come perequazione e compensazione andrebbero disciplinate da una legge nazionale in grado di rinnovare la legge urbanistica del 1942 e raccorderla con le disposizioni regionali.

Anche il Cnappc (Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori) aveva sostenuto la posizione dell'INU suggerendo che il trasferimento delle cubature dovesse essere integrato da un piano nazionale in grado di impedire il consumo di ulteriore suolo e dalla previsione di alti standard di eco-compatibilità degli edifici e qualificazione degli spazi pubblici.

Ora il DL Sviluppo mette chiarezza e certezze ... E, come sempre "Il Sole 24 Ore" ricorda negli articoli del 24 Agosto ("Libera cubatura e tutela del territorio", pagina 22): «si potrà aprire un vero mercato di questi diritti, che di fatto consentono ai nuovi proprietari di allargare le cubature a loro già assegnate, sfruttando quelle cedute da chi le ha solo teoricamente perché l'area è sotto vincolo. Può sembrar strano che l'idea di una casetta rustica alla periferia estrema di una grande città si trasformi in un paio di appartamenti in un palazzo di nuova edificazione o una sopraelevazione di un edificio già esistente. Ma la perequazione è proprio questa: dare a tutti il vantaggio di possedere qualcosa da sfruttare in termini commerciali, anche per chi ha la sfortuna di possedere un terreno inedificabile. Così, in nome della giustizia economica, si riusciranno ad aggiungere altri mattoni da qualche altra parte. Come a Milano: sui terreni agricoli piomberanno d'incanto milioni di euro di nuove cubature».

Capito tutto ? Ci vengono idee intelligenti (ed immediate) per fare in modo che chi ha la "sfortuna di possedere un terreno inedificabile" NON possa fare un po' di sano business sui suoi presunti diritti edificatori ?

Sarà forse il caso di preoccuparci (subito ...) di fare qualcosa per lasciare le cubature al loro posto e non sui terreni agricoli di Milano e di ognuno degli oltre ottomila Comuni d'Italia (o seimila e passa, se il taglio dei piccoli comuni andrà in porto. Ma noi non crediamo che le soppressioni verranno fatte: solo fumo per i nostri occhi).

Il DL 70/2011 è stato approvato il 13 Maggio 2011 e pubblicato nella G.U. 160 del 12 Luglio 2011. Non c'è molto tempo, dunque ...

Â