

LE AUTORIZZAZIONI

VOLUMETRIE EXTRA

+PRO LE NOVITÀ PER I PROFESSIONISTI

Urbanistica

Via libera al «mercato» dei diritti di costruzione

Riconosciuta nel Codice civile la perequazione

Guido A. Inzaghi

La perequazione entra ufficialmente nel diritto italiano e lo fa dalla porta principale, cioè dal Codice civile che aggiunge all'articolo 2643 la previsione per cui devono essere trascritti presso la conservatoria dei 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 ad essi relative.

Ma cos'è la perequazione urbanistica? Secondo la definizione normativa più recente e sotto certi versi più autorevole, vale a dire il piano di governo del territorio (Pgt) appena approvato dal Comune di Milano (e in attesa di pubblicazione), la perequazione è uno strumento di equità che consente agli interessati di partecipare alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano in misura proporzionale alle proprietà possedute. Semplificando, tutti i terreni edificabili o no - si vedono riconosciuti lo stesso potenziale costruttivo, salva la possibilità di trasferire i diritti di costruzione, per utilizzarli sui terreni effettivamente edificabili. La perequazione urbanistica è inoltre finalizzata all'acquisizione al Comune dei suoli per verde urbano e infrastrutture per la mobilità.

La triangolazione

In concreto, il meccanismo perequativo prevede che il proprietario di un'area destinata a servizi (cosiddetta area di «decollo» della volumetria) possa vendere la volumetria comunque riconosciuta dal piano (secondo il Pgt milanese, nella misura di 0,5 mq/mq) a chi è proprietario di un'area edificabile (cosiddetta di «atterraggio») per densificarne l'indice di edificabilità (secondo il Pgt milanese sempre pari a 0,5

mq/mq). La transazione si completa con la gratuita cessione al Comune dell'area di «decollo», cioè quella del cedente. Si sviluppa così una transazione triangolare (Comune, soggetto cedente volumetria, soggetto acquirente) meglio rappresentata dalla grafica a fianco.

La copertura legislativa

Che servisse un riconoscimento di legge alla perequazione urbanistica - ossia che servisse, usando le parole del decreto sviluppo, la «tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la «cessione di cubatura» - era ben presente alle amministrazioni locali e agli operatori immobiliari preoccupati dalle alterne decisioni che la magistratura amministrativa ha assunto sulla legittimità dei piani costruiti sulla perequazione.

L'ultima decisione del Consiglio di Stato (sezione IV, sentenza 13 luglio 2010 n. 4545), quella che ha salvato il Prg di Roma in precedenza annullato dal Tar Lazio proprio per la mancanza di una «copertura legislativa» statale (e nel Lazio anche regionale), ha comunque accertato la legittimità della perequazione sulla base del «complesso della legislazione urbanistica stratificata sul ceppo dell'originaria legge n. 1150 del 1942 e dell'applicazione fattane dalla giurisprudenza (anche costituzionale)».

Manca la norma-quadro

Il Consiglio di Stato, comunque, chiedeva «che lo Stato intervenga a disciplinare in maniera chiara ed esauriente la perequazione urbanistica... al fine di evitare l'insorgere di problemi di inquadramento quali quelli affrontati nel presente giudizio... in vista della realizzazione di interventi di interesse pubblico».

Il Dl 70/2011 non costituisce comunque quella «legge generale sul governo del territorio» che il Consiglio di Stato auspicava e che avrebbe potuto agevolare la tassazione che grava gli scambi perequativi senza riconoscerne il fine pubblico.

La «scadenza» dei diritti

Il Pgt di Milano prevede che i trasferimenti dei diritti edificatori nonché delle aree che li generano, debbano essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, e siano annotati, dopo la loro trascrizione nei registri immobiliari, nell'apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori da costituirsi presso il Comune.

La disposizione del decreto toglie quindi ogni dubbio sulla legittimità della previsione regolamentare di prossima entrata in vigore, secondo cui l'esercizio della perequazione sarà peraltro coordinato da un specifico soggetto, una sorta di borsa dei diritti volumetrici che secondo il Pgt dovrà avere maggioranza pubblica.

Molti dubbi però restano e sono originati dalla matrice pubblicistica dei diritti volumetrici. Ad esempio: in quanto tempo la cubatura acquisita con la perequazione deve essere realizzata? Nel frattempo (quando cioè la volumetria non è ancora «atterrata») il Comune, con una variante al Prg, può revocarla, diminuirne o comunque limitarne l'utilizzo?

Si ricorda infatti che la volumetria autorizzata dal Comune diventa intangibile al momento del rilascio dei titoli edilizi (e sempreché i lavori siano iniziati e conclusi nei termini di legge), fino ad allora l'amministrazione resta titolare della facoltà di variante urbanistica anche togliendo l'edificabilità dei suoli prima riconosciuta.

La triangolazione



I CONTRATTI

La cubatura si vende come il software

Angelo Busani

Si chiude la discussione sul tema della qualificazione giuridica della «cubatura», e quindi dell'impostazione dei contratti che vengono redatti per permettere di sfruttare altrove la capacità edificatoria di cui un dato fondo sarebbe «dotato».

Sancito che sono trasferibili nei registri immobiliari i contratti che trasferiscono i diritti edificatori, si riconosce di fatto che la cubatura è un «bene» (evidentemente da collocare nella categoria di quelli immateriali, gli *intangible asset*, come il marchio, il *know-how*, la griffe, il *software*, eccetera) e che, come tale, ai sensi dell'articolo 810 del Codice civile, essa può «formare oggetto di diritto».

Di conseguenza, è finalmente possibile impostare un contratto ove il «bene cubatura» può essere trasferito dal suo titolare (proprietario del fondo di «decollo») a un avente causa (titolare del fondo di «atterraggio»), in modo che quest'ultimo

possa costruire un volume corrispondente alla somma della capacità volumetrica di cui il fondo di atterraggio sarebbe già di per sé dotato, per effetto della sua estensione, con la capacità volumetrica acquisita mediante il contratto di trasferimento di volumetria.

Fino a oggi a questi esiti era complicato giungere: non era affatto certo che la volumetria fosse considerabile in termini di «bene» e che quindi potesse essere oggetto di un contratto traslativo; e soprattutto non era possibile ipotizzare la trascrizione nei registri immobiliari di un contratto che pur recasse la volontà dei contraenti di trasferirsi una data capacità volumetrica.

Alla trascrizione, infatti, si doveva giungere per vie traverse: la prassi più seguita era di ricorrere a uno schema plurimillenario, e cioè impostare un contratto di costituzione di servitù, mediante il quale il fondo di decollo veniva individuato come «fondo servente», perché gravato da un vincolo di inedificabilità (una servitù

altius non tollendi, vale a dire dal vincolo di non ospitare costruzioni di volumetria corrispondente a quella «ceduta»), a favore del fondo di atterraggio (il fondo dominante) che così acquisiva la capacità volumetrica inibita al fondo servente.

Con l'*escamotage* della servitù si riusciva a rendere pubblico, mediante la trascrizione nei registri immobiliari, il fatto che chiunque avesse poi comprato il fondo servente avrebbe acquisito un'area priva di capacità edificatoria (che, in teoria, sarebbe spettata in ragione della sua superficie) e che chiunque avesse comprato il fondo dominante avrebbe avuto a disposizione un'area dotata, oltre che della capacità volumetrica «propria» (vale a dire quella derivante dalla «sua» estensione), anche della capacità volumetrica «derivata» dal fondo servente, il tutto previo benepulito comunale circa il «volo» della volumetria dal sito di decollo a quello di atterraggio.

A.N.A.M.M.I.

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

AMMINISTRATORE di CONDOMINIO? LA PROFESSIONE PER IL TUO FUTURO

L'A.N.A.M.M.I. organizza corsi di Formazione Professionale per Amministratori di Condominio. L'A.N.A.M.M.I., Associazione leader nella categoria degli amministratori di condominio ha, da sempre, messo in atto strategie e politiche che, come fine principale, hanno la qualificazione massima del socio, amministratore di condominio. Singoli privati o pubblici proprietari di immobili, che vogliono affidare la gestione del proprio condominio ad un professionista «senza sorprese», da sempre si rivolgono all'Associazione. Non a caso, l'A.N.A.M.M.I. è il referente preferenziale di grandi istituzioni enti di gestione, Ministeri, Tribunali etc. ed è, peraltro, soggetto importante in progetti interessanti il settore immobiliare, a mezzo di appropriate convenzioni.

Il patrimonio di indiscussa professionalità proprio della compagine associativa, che viene a realizzarsi anche con un adeguato servizio locale di consulenza per il tramite delle sedi provinciali gestite da professionisti dei settori strettamente collegati al mondo immobiliare, ha permesso una incessante ed esponenziale crescita della compagine

stessa. Non ultimo, ha contribuito alla grande crescita dell'Associazione il possesso della certificazione ISO EN 9001. L'A.N.A.M.M.I. è anche iscritta all'Elenco delle Associazioni rappresentative a livello nazionale delle professioni non regolamentate tenuto presso il Ministero della Giustizia, ai sensi del D.lgs. n. 206/07.

Le certificazioni ottenute dall'A.N.A.M.M.I. consentono ai propri iscritti:
- affrontare e risultare vincenti nella concorrenza del mercato;
- garantire l'efficienza e la qualità dei processi formativi di aggiornamento;
- mantenere uno standard qualitativo costante nel tempo;
- garantire nuove opportunità di mercato (es. gestione di grandi centri commerciali).

La certificazione, infatti, permette all'A.N.A.M.M.I. Di rilasciare, unica in Italia, una «Attestazione di Conformità» nominativa, a tutti i propri associati, strumento questo che facilmente identifica gli amministratori professionisti, attestando il processo formativo e successivo servizio di assistenza che l'A.N.A.M.M.I. riserva ai

propri iscritti.

La gestione dell'«azienda A.N.A.M.M.I.» è attuata dal gruppo dirigente dell'Associazione, con rigide e moderne strategie di impresa, utilizzando strumenti sempre nuovi e con il raggiungimento di targets sempre più ambiziosi. Il successo così ottenuto, si tramuta in un tangibile «valore aggiunto» per tutti i soci dell'Associazione che beneficiano di servizi validi ed efficienti, a fronte del versamento della sola quota associativa congelata nell'importo, sin dal momento dell'iscrizione. Questo vuol dire che ogni iscritto conosce, da subito, l'importo della quota annuale che non subirà, per lui, alcun aumento durante il periodo della sua permanenza in Associazione. Di contro, vedrà crescere servizi e provvidenze, anno per anno, sempre usufruibili in maniera totalmente gratuita.

La costante soddisfazione dei nostri associati, è uno sprone determinante per continuare «a fare» distinguendosi, automaticamente, da chi, privo di idee, improvvisa e «copia».

CORSI ON-LINE

LA PROFESSIONALITÀ CORRE SUL WEB

Diventare amministratori di condominio senza la necessità di frequentare un corso in aula, stando comodamente seduti di fronte al computer, è l'opportunità che l'A.N.A.M.M.I. offre ai suoi iscritti grazie ai corsi on-line.

Costi contenuti, consultazione delle dispense relative alle singole lezioni, procedura automatica di verifica e di controllo, autorizzazione robotizzata agli steps successivi. Questi i vantaggi del corso via Internet.

A ciò si deve poi aggiungere la possibilità di rivolgersi ai tutor personalizzati dell'A.N.A.M.M.I., docenti altamente qualificati in grado di affiancare il corsista in tutte le esigenze e le problematiche legate al corso.

Al termine del corso verrà rilasciato l'attestato di iscrizione, il timbro e l'Attestazione di Conformità. Ciò permetterà all'associato di qualificarsi sul mercato quale Amministratore di Condominio certificato e garantito, al pari dei soci che hanno frequentato i corsi standard, senza eccezione alcuna.

A.N.A.M.M.I. Il valore della professionalità!

www.anammi.it

Cerchi un amministratore di condominio? Rivolgiti ad un professionista certificato e garantito dall'A.N.A.M.M.I.



Diventa imprenditore di te stesso!
anammi@anammi.it

