

On.le Signor Sindaco
del Comune di Milano

OSSERVAZIONI
al progetto di PGT
presentate

dal signor Walter Galbusera, nella qualità di Presidente dell'ente UIL Milano e Lombardia con sede a Milano in via Campanini 7.

3) Perfezionare la perequazione

premesse:

- che il PGT prevede che le aree vincolate a verde pubblico o infrastrutture vengano cedute gratuitamente dai privati in cambio di diritti volumetrici, liberamente trasferibili o commerciabili, pari a 05 mq/mq;
- che mediante la cosiddetta "perequazione" (compensazione), prevista dal PGT, si scambiano beni reali, come le aree, con diritti volumetrici che i proprietari possono trasferire o vendere, ma la realizzazione del cui valore è solo possibile e non certa;
- che chi non possieda un terreno da utilizzare per lo sfruttamento dei propri diritti volumetrici, acquisiti con le cessioni, dovrà necessariamente rivolgersi al mercato per la vendita degli stessi;
- che il piano è quindi imperniato su un meccanismo che scambia beni reali con una mera probabilità di realizzo, incerta sia nell'*an* che nel *quantum*;
- che non è ammissibile imporre un rischio imprenditoriale a chi debba percepire il mero indennizzo di un bene abitato in forza di un vincolo urbanistico;
- che, così facendo, il Comune delega a terzi la parte più importante della transazione, ovvero la corresponsione dell'indennità, in quanto l'onere economico dell'indennizzo, che giuridicamente grava sulla pubblica amministrazione, viene affidato alla discrezionalità di un privato;
- che questi vincoli, avendo un contenuto edificatorio sotto forma di volumetria, seppure da trasferire altrove, non ricadono nella fattispecie della legge 1187/68 e quindi non decadrebbero dopo 5 anni, comportando un'ulteriore penalizzazione economica per i cessionari.

Ciò premesso, si svolgono le considerazioni che seguono:

1. Il meccanismo della perequazione è stato introdotto allo scopo principale di rendere “indifferente” la specifica destinazione delle aree (se edificabili o meno) cosicché venisse al contempo superato anche il problema economico –facente capo all’ente espropriante- di procedere all’espropriazione e di corrispondere l’indennizzo. Decorso il quinquennio dall’apposizione del vincolo senza che l’Amministrazione avesse avviato la procedura ablatoria, il vincolo medesimo doveva intendersi decaduto ed il proprietario aveva la facoltà di adire il giudice amministrativo perché l’Amministrazione comunale fosse costretta ad impartire una diversa destinazione urbanistica.

Peraltro, il diritto all’indennizzo è sancito dall’art. 42 della Costituzione e, in tempi recenti, interventi della Corte europea e, quindi, della Corte costituzionale (sent. n. 348/2007) hanno in sostanza indicato che l’indennizzo per aree edificabili (ossia aventi caratteristiche di edificabilità, indipendentemente dalla loro destinazione) deve essere pari al loro valore commerciale.

Il meccanismo perequativo introdotto nel PGT *in itinere* viola il principio di diritto sopra rappresentato, poiché non vi è corrispondenza tra la cessione gratuita delle aree in favore dell’Amministrazione ed il relativo indennizzo, seppure rappresentato non dal valore monetario del bene, bensì dall’assegnazione di diritti volumetrici. Infatti:

- 1.1. Il proprietario del bene deve cedere gratuitamente l’area all’Amministrazione ricevendo in cambio un diritto edificatorio da utilizzare in futuro, nell’incertezza, quindi, sia dell’*an*, sia del *quando* e, infine, anche del *quantum*.
- 1.2. Quando il cessionario delle aree vincolate non è anche proprietario del terreno su cui i diritti possono essere trasferiti, avrà necessità di reperire un terreno adatto o di vendere i diritti a terzi: sarà quindi soggetto alla convenienza di chi possiede il terreno o del compratore di diritti volumetrici. E’ intuitivo che i piccoli proprietari incontreranno la maggiori difficoltà. E’ pur vero che il PGT ha introdotto meccanismi che, in alcuni casi, obbligano ad utilizzare i diritti volumetrici “perequati”, ma non può essere fornita la garanzia che vengano “compensati” i diritti di tutti.
- 1.3. Nemmeno è fissato un termine entro il quale i predetti diritti debbano trovare la loro “collocazione” e, quindi, producano un valore economico in chi li detenga.
- 1.4. In ogni caso, il loro valore, come detto sopra, non discende direttamente dal mercato immobiliare, bensì dal “mercato dei diritti”, che potrebbe avere una forte connotazione speculativa.
- 1.5. E’ possibile ed auspicabile che si crei un mercato di questi diritti edificatori, che esprima anche la loro quotazione in modo trasparente, ma questo non pone al riparo da eventuali crisi di domanda che lascino quote di diritti invendute, in particolare quelli di minore entità.

2. Sono quindi incerti tutti gli elementi caratterizzanti il meccanismo perequativo-compensativo, poiché appare aleatoria addirittura la reale possibilità dell'esercizio dei diritti edificatori, solo astrattamente previsti. Sembra evidente la necessità non soltanto di un registro che si limiti a riportarne i trasferimenti (art. 7, Documento di piano) ma che ne verifichi i tempi ed i valori di scambio. Come l'Amministrazione possa giungere a tanto rimane questione di difficile soluzione, eppure questo appare come l'unico meccanismo in grado di dare sostanza costituzionale all'intero impianto perequativo.

Dalle considerazioni svolte si può trarre la seguente conclusione:

1. **perché il meccanismo della perequazione sia ricondotto a legittimità, sarebbe necessario un patto di riacquisto, anche differito. Per esempio, dopo 5 anni, i diritti edificatori che non hanno ancora trovato un acquirente potrebbero, su richiesta degli interessati, essere riacquistati dal Comune;**
2. **questo riacquisto non graverebbe sulle casse comunali se non come partita di giro, infatti le quote rilevate potranno essere raggruppate e rivendute ai privati, cartolarizzate o cedute ad operatori istituzionali (Aler, Fondazioni bancarie, ecc.).**

Per le ragioni esposte:

chiede

all'Amministrazione comunale che, in accoglimento delle presenti osservazioni,

- **il PGT preveda che il Comune riacquisti i diritti volumetrici invenduti dopo cinque anni, a chi ne faccia richiesta, garantendo così la legittimità dell'intera operazione.**

Dichiara fin d'ora la propria disponibilità a fornire qualsivoglia chiarimento sia ritenuto opportuno.

Con osservanza.

Milano, xx novembre 2010