

## **Il Consiglio di Stato ribalta il Tar Lazio e avalla definitivamente le politiche di perequazione urbanistica del PRG di Roma**

di Paolo Urbani\*

La IV Sez. del Consiglio di Stato (Pres. Trotta) con un serie di sentenze 4542/4543/4544/4545/4546/2010 di analogo contenuto – riformando le sent. del TAR Lazio sez II bis sul PRG di Roma – ha dato di fatto il via libera definitivo alle pratiche di perequazione urbanistica di tutti i comuni che in questi anni hanno sperimentato l’uso dello strumento ai fini della “cattura di valore” della maggiore edificabilità concessa (il contributo straordinario) e della contemporanea avocazione alla mano pubblica di gran parte delle volumetrie riconosciute ai privati per usarla discrezionalmente per finalità di pubblica utilità. Il tutto senza ricorrere ad una legge di principi in materia di governo del territorio (pur auspicabile) ma basandosi più semplicemente da un lato sull’esistenza del potere conformativo del territorio attribuito ai comuni con la pianificazione urbanistica e dall’altro sulla legittimazione del ricorso a moduli privatistici e consensuali per il perseguimento di finalità di pubblico interesse (art. 1 bis e 11 della l.241/90). Cosicché ancora una volta la giurisprudenza amministrativa si fa carico di legittimare istituti di giustizia redistributiva che emergono con forza dalla realtà economica e sociale. In breve, nessuna deroga al principio di legalità lì dove il piano attribuisce nella sua visione “statica” una volumetria di base alle proprietà, mentre in quella “dinamica” – derivante dall’aumento di volumetria concessa – ben può il piano urbanistico rinviare al contratto tra pubblico e privato per regolare l’avocazione *in parte qua* delle premialità concesse al privato a favore della pubblica amministrazione anche attraverso contributi straordinari. Né si può dire che questo incida sul diritto privato oggetto di riserva di legge statale ai sensi dell’art.117, 2 co lett l) poiché – come nel caso di Roma – il piano garantisce la *par condicio* tra i privati proprietari di suoli soggetti ad eguale disciplina urbanistica che sono liberi comunque di aderire all’accordo o di non farvi ricorso, a “valle” delle prescrizioni di base

previste dal piano urbanistico. In periodi di crisi della finanza locale, è un grande passo avanti per la costruzione della “città pubblica”. Una sola annotazione a caldo: salvate le “regole perequative” i comuni saranno in grado di svolgere quell’azione di accompagnamento che metta in condizione i privati di attuare di concerto con il comune le previsioni degli ambiti perequativi o di compensazione o la proprietà sarà penalizzata dall’inerzia dell’amministrazione? L’esperienza insegna che tra il dire ed il fare c’è di mezzo il mare!

---

\* Avvocato, Professore ordinario di Diritto Amministrativo – Università Chieti-Pescara.