

SUAP e perequazione urbanistica: rapporto “protetto” o rapporto “a rischio”?

La questione dell'applicabilità della (cosiddetta/presunta) perequazione alle procedure di sportello unico per le attività produttive in deroga e, soprattutto, in variante allo strumento urbanistico, viene per lo più giustificato con l'esigenza di garantire la *par condicio* tra i soggetti (e le relative proprietà fondiarie) destinatari delle scelte del piano urbanistico.

Il ragionamento è il seguente: se il piano generale è caratterizzato da meccanismi perequativi, che accompagnano le singole previsioni di utilizzazione edificatoria delle diverse aree del territorio comunale, la necessità si assicura la parità di trattamento tra i soggetti ai quali la pianificazione è diretta - evitando che chi si avvale del SUAP (in deroga o in variante) riceva un trattamento differenziato e “migliore” rispetto a chi procede nella fisiologica attuazione dello strumento urbanistico – imporrebbe l'estensione di analoghi meccanismi perequativi anche alle suddette procedure di SUAP.

Si tratta, indubbiamente, di una prospettazione (e, conseguente, giustificazione) d'indubbio fascino, ma che assume come “pacifico” un presupposto a mio avviso tutt'altro che scontato, ovvero la legittimità di quei meccanismi perequativi che esigono di *par condicio* imporrebbero poi di estendere alle procedure di SUAP in deroga o in variante.

1. La perequazione urbanistica

Appare, quindi, necessario prendere le mosse da una seppur sommaria indagine circa la corretta natura e funzione della perequazione che, non è superfluo rammentarlo, è istituito ancor privo di una disciplina statale, trovando - per quanto qui interessa - definizione normativa nell'art. 35 della L.R. 11/2004, rubricato “*Perequazione urbanistica*”, che così recita:

“1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. Il piano di assetto del territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

3. Il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

4. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37.”

Chiare appaiono le duplici finalità dell'istituto:

- a) l'attuazione in campo urbanistico dei criteri di giustizia distributiva, attribuendo un identico trattamento ai proprietari le cui aree sono interessate dai processi di trasformazione disciplinati dal piano;
- b) la creazione, in capo al Comune, di una riserva di aree da mettere a frutto per la formazione delle dotazioni territoriali coerenti con i processi di trasformazione attivati dal piano, senza bisogno di ricorrere all'esproprio.

Si è, a tal riguardo, sottolineato che *“l' <in sé> della perequazione ... si concentra tutta in questa inscindibilità tra vantaggi della trasformazione ed oneri infrastrutturali”*¹..

Per quanto più specificatamente attiene alla finalità di “giustizia distributiva” insita nei modelli perequativi, essa viene configurata come una sorta di “contrappeso” rispetto a quello che è stato definito *“il tratto più caratteristico, e al tempo stesso più singolare, dell'urbanistica”*, ovvero l' *“essere necessariamente ed intrinsecamente disuguagliante e quindi ingiusta”*, con un'ingiustizia che si manifesta e *“nei rapporti tra privati, favorendo alcuni proprietari e danneggiandone altri, e nei rapporti tra gli stessi e la collettività, accollando alla seconda l'esecuzione di opere pubbliche il cui effetto primo è quello di valorizzare la proprietà dei primi”*².

La perequazione, peraltro, ha progressivamente arricchito i propri obiettivi, che prendevano origine da esigenze di ordine equitativo, finendo per assumere caratteristiche via via più complesse e, per certi versi, tali da non consentire più di configurare un modello unitario di perequazione.

Seguendo uno tra i più qualificati contributi scientifici sull'argomento³, si può oggi parlare di:

- a) perequazione urbanistica “pura”, con la quale il pianificatore si limita a garantire un'equa ed estesa distribuzione dei vantaggi derivanti dalle previsioni di edificabilità, mediante una omogenea attribuzione volumetrica tra i suoli su cui si concentreranno le trasformazioni ed aree che, pur connotate da un astratto statuto di trasformabilità, debbono restare immutate per prevalenti ragioni di disegno urbanistico;
- b) perequazione infrastrutturale o “con oneri di cessione”, laddove il pianificatore, oltre obiettivi di equa redistribuzione dei vantaggi indotti dal piano, si fa carico di acquisire, senza esborso a carico del Comune, le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture d'interesse generale, che vengono cedute dai privati le cui facoltà edificatorie si concretizzano nelle aree di concentrazione;
- c) perequazione “con volumetria pubblica aggiuntiva”, che oltre ai contenuti di una o entrambe le precedenti figure, affianca la “riserva” al Comune di una quota della volumetria concentrabile in alcuni ambiti, per il perseguimento di politiche edilizie d'interesse pubblico (*social housing*, trasferimento di attività presenti in zona impropria, ecc.);
- d) perequazione “sui residui”, mediante la quale si cerca di risolvere il problema delle previsioni edificatorie contenute nella precedente pianificazione e rimaste inattuato, stabilendo la conversione di tali potenzialità in diritti edificatori collocabili altrove, se non addirittura trasferibili in quanto veri e propri “crediti edilizi”.⁴

Sempre l'evoluzione della prassi pianificatoria e gli sforzi della sua sistemazione concettuale e scientifica hanno portato ad evidenziare un ulteriore processo che coinvolge l'istituto della perequazione urbanistica.

¹ E. Boscolo, *“Le perequazioni e le compensazioni”*, Relazione svolta al convegno nazionale annuale dell'Associazione Italiana di Diritto Urbanistico tenutosi a Verona il 10 e l'11 ottobre 2008, pag. 10

² Paolo Stella Richter, *“La perequazione urbanistica”*, in Riv. giur. edil., 2005, pag. 169.

³ Ci si riferisce allo scritto di Emanuele Boscolo, richiamato alla nota 1.

⁴ Lo stesso Autore riporta nell'elenco anche quelle che definisce *“compensazione infrastrutturativa”* e *“compensazione paesaggistico-ambientale”*.

Nel primo caso, peraltro, si tratta della vera e propria compensazione urbanistica di cui, ad esempio, all'art. 37 della L.R. 11/2004, in quanto si riferisce ad ambiti rispetto ai quali il Comune non può rinunciare *a priori* al vincolo ed alla facoltà di acquisizione coattiva delle superfici, prevedendo peraltro che il ristoro del proprietario possa avvenire mediante l'attribuzione di *“crediti compensativi”* in luogo della tradizionale indennità di espropriazione.

Nel secondo caso, si tratta di uno strumento volto ad incentivare azioni positive dei privati, per l'eliminazione di elementi detrattori dell'ambiente e/o del paesaggio, anche in questo caso attraverso il riconoscimento di *“crediti compensativi”*,. Non v'è chi non veda in tale ipotesi la fattispecie disciplinata dall'art. 36 della L.R. 11/2004, rubricato *“Riqualificazione ambientale e credito edilizio”*.

Anche in questo caso prendendo le mosse dalle finalità equitative e di giustizia distributiva, che hanno caratterizzato fin dal suo sorgere la perequazione urbanistica, si assiste ad una progressiva maggior enfattizzazione dei riflessi delle tecniche perequative non più sui volumi e/o le superfici (per dirla con un'espressione onnicomprensiva, sugli "indici") configurati dal piano, bensì sui valori che ai primi si associano e dei quali potrebbero essere considerati una sorta di "risvolto economico della medaglia".

Si parla, a tal riguardo, di perequazione "dei valori", consistente in una "più o meno generalizzata monetizzazione dei diritti edificatori, unita ad un gioco di trasferimenti (di natura finanziaria o parafiscale) compensativi delle disparità di valore nelle rendite fondiari derivanti dalla pianificazione", il tutto con l' "obiettivo di conseguire l'equità <catturando> il plusvalore fondiario legato alle possibilità di trasformazione urbanistica derivanti dalle scelte pianificatorie "redistribuendolo alla collettività per riequilibrare il costo sociale della trasformazione stessa"⁵.

E' quest'ultima l'accezione della perequazione che maggiormente affascina tanti pubblici amministratori nostrani, attratti dal "miraggio" di codificare nelle norme tecniche e nelle tavole dei piani urbanistici generali - ovvero, al più, in deliberazioni volte a disciplinare *una tantum* i criteri da seguire in tutte le fattispecie riconducibili a comuni parametri di riferimento – la quota di plusvalore fondiario che il privato "beneficiario" dalla scelta di Piano è tenuto a "restituire" alla collettività (ossia al Comune, quale relativo ente esponenziale).

Ma la risposta più efficace a questo "miraggio" è rappresentata dalle lucide considerazioni di un illustre urbanista⁶, laddove sottolinea che *"Perequare, in parole povere, non significa spartire in due, cioè fra il privato e l'amministrazione, il beneficio di una variante urbanistica. La ripartizione del <beneficio>, ossia del plusvalore fondiario, tra l'amministrazione (cioè la collettività) e il privato (proprietario o promotore) in una quota pubblica e in una privata appartiene al negoziato. Il ricorso al negoziato in molti casi è indispensabile ... però, concettualmente, perequazione e negoziazione sono due cose diverse e come tali devono essere trattate"*⁷.

E' stato altresì sottolineato che *"le maggiorazioni di contributi urbanizzativi o la richiesta di prestazioni aggiuntive in tema di cessioni di aree o di realizzazioni di servizi sono possibili solo nel caso di accordi con il privato o nei casi di procedimenti di evidenza pubblica nei quali l'assegnazione dei volumi edificatori è in rapporto alle opere che il privato s'impegna a realizzare per l'amministrazione e che eccedono i normali oneri di urbanizzazione"*, ovvero che "la richiesta da parte dell'amministrazione, di maggiori prestazioni ai privati oltre la

⁵ Così P. Urbani, "La perequazione tra ipotesi di riforma nazionale e leggi regionali", *Relazione al Seminario "Nuovi strumenti di pianificazione urbanistica e del territorio – Dalla normativa nazionale alle esperienze regionali e locali"* – Paradigma, Milano, 19 e 20 febbraio 2009, pag. 3.

Si tratta di quella parziale avocazione dei vantaggi della rendita fondiaria di cui parla P. Stella Richter, op. cit., pag. 171, pur sottolineando che la *"perequazione risolve solamente, e com'è ovvio solo nell'ambito in cui è attuata, il problema delle disuguaglianze di trattamento tra i singoli proprietari, non anche quello del loro ingiustificato arricchimento ai danni della collettività"*.

Secondo E. Micelli, "Perequazione urbanistica – Pubblico e privato per la trasformazione della città", 2004, pag. 17, *"attraverso la perequazione urbanistica l'amministrazione preleva quote del plusvalore immobiliare determinato dalle scelte urbanistiche nella forma di acquisizioni fondiari e immobiliari, in modo condiviso e non conflittuale, per lo sviluppo della città"*.

⁶ S. Stanghellini "Urbanistica: la perequazione strumento per innovare i piani edificatori", in *Italia Oggi*, 7 gennaio 2009.

⁷ Lo stesso Autore aggiunge che "la soluzione alle complesse e varie problematiche connesse ai nuovi istituti della perequazione, compensazione e premialità, va ricercata nell'alveo delle finalità originarie della perequazione, cioè nel progetto urbanistico e nelle politiche urbane da realizzare, e non deve affatto indulgere verso la <finanza creativa>".

cessione delle aree per standards e la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, è possibile solo trovando un accordo con il consorzio dei proprietari, non imponendolo con una norma di piano⁸.

Ne' sembra possibile superare quest'ultimo rilievo constatando che, in presenza di un piano urbanistico generale d'impronta perequativa, le relative previsioni assumono concretezza attraverso la successiva predisposizione ed approvazione di piani attuativi cui si accompagnano accordi convenzionali tra i privati proprietari ed il Comune.

In questi casi, infatti, i contenuti dell'accordo – l'entità dello "scambio" tra le parti stipulanti la convenzione urbanistica – sono già predeterminati dal piano generale, rispetto al quale non si configura alcun fenomeno negoziale⁹, a meno che non ricorra, nella fattispecie, un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che abbia rappresentato il veicolo per inserire nel piano generale la soluzione urbanistica cui si correlano le cosiddette "prestazioni esorbitanti" a carico del privato.

In sintesi, **sembra corretto affermare che la perequazione dei valori** - intesa quale meccanismo di definizione autoritativa e, quindi, inevitabilmente unilaterale, finalizzato ad avocare in mano pubblica una parte, più o meno consistente e, comunque, predeterminata dal piano urbanistico, della rendita derivante dalle potenzialità delle trasformazioni consentite dal piano medesimo – **non trova diretta legittimazione nel diritto positivo ed anzi pare confliggere con la configurazione dello *ius aedificandi* quale espressione del** (la facoltà insita nel) **diritto di reale** (proprietà, superficie) **sul bene "suolo"**.

D'altra parte, in mancanza di un fondamento negoziale/contrattuale della previsione pianificatoria avente ad oggetto la c.d. perequazione, è inevitabile violare l'art. 23 della Costituzione, in base al quale *"nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge"*, norma in base alla quale i Comuni non possono, neppure mediante atti di natura generale o normativa, istituire prestazioni patrimoniali non contemplate da specifica disposizione di legge¹⁰.

Sul punto appaiono "illuminanti" le considerazioni sviluppate nel saggio *"Perequazione urbanistica e art. 23 della Costituzione: la necessità di una norma di legge statale"*, a cura di

⁸ Così P. Urbani, scritto citato nella nota 5, pagg. 8 s..

⁹ Prendendo in prestito categorie giuridiche proprie del diritto privato e, in particolare, della disciplina dei contratti, potremmo assimilare il fenomeno di cui si discute a quello del contratto per adesione e, più nel dettaglio, alle condizioni generali di contratto, di cui all'art. 1341 del codice civile.

¹⁰ La questione è stata puntualmente affrontata, con riferimento al PRG di Roma e pervenendo a risultati antinomici, dal TAR Lazio, Sez. II, 4.02.2010, n. 1524 e dal Consiglio di Stato, Sez. IV, 13.07.2010, n. 4545, che ha riformato la pronuncia del giudice di prima istanza.

Basti qui rilevare che per confutare la violazione dell'art. 23 della Costituzione da parte delle previsioni del PRG di Roma - che imponevano ai proprietari di determinate aree individuate dal piano di cederne una parte al Comune e/o di pagare a quest'ultimo un contributo straordinario - il giudice amministrativo di appello ha fatto leva:

- 1) sulla distinzione tra la consistenza "originaria" (ante PRG vigente) dello *jus aedificandi* e quella riconosciuta dal nuovo piano;
- 2) sulla natura negoziale/consensuale della convenzione urbanistica, sottoscrivendo "liberamente" la quale i proprietari delle aree assoggettate a meccanismi perequativi (*alias* alla cessione di aree extra standard e/o al pagamento del contributo straordinario come stabilito dal PRG) concorrerebbero a determinare i presupposti perché l'entità dello *jus aedificandi* aumenti nella misura fissata dal PRG (e subordinata a piano attuativo, al quale sono correlati la cessione di aree al Comune oltre agli *standard* di legge, e/o il pagamento al Comune del contributo straordinario).

Nonostante l'autorevolezza del giudice d'appello e l'impegno profuso nel dimostrare la legittimità del PRG di Roma, le richiamate sentenze del Consiglio di Stato non convincono, soprattutto laddove attribuiscono natura negoziale (quindi non autoritativa) a scelte di PRG che, al contrario, sembrano avere caratteristiche antinomiche a quelle attribuite loro dal giudice d'appello.

S. Bigolaro e G. Piva, compreso nella raccolta di scritti giuridici dedicata al prof. Francesco Moschetti.

Gli Autori, richiamando autorevole giurisprudenza costituzionale, evidenziano come per l'individuazione di una "prestazione patrimoniale imposta", che l'art. 23 della Costituzione sottopone alla c.d. "riserva di legge statale", *"non appaiono determinanti né la formale qualificazione della prestazione, né la fonte negoziale o meno dell'atto costitutivo, né il dato empirico dell'inserimento di obbligazioni ex lege in contratti privatistici e nemmeno la maggiore o minore valenza sinallagmatica delle rispettive prestazioni"* (Corte Cost. 236/1994), e che ricorre tale figura *"quando per i caratteri ed il regime giuridico dell'attività resa, sia pure su richiesta del privato, a fronte della prestazione patrimoniale appare evidente l'elemento dell'imposizione legale"* (Corte Cost. 66/2005).

Da tutto ciò consegue, a giudizio degli Autori, che:

- a) se esiste una predeterminazione autoritativa, a livello delle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico e, quindi, in via generale ed astratta, dei contenuti essenziali degli accordi che l'Amministrazione Comunale e i privati andranno a concludere;
 - b) se il *quantum* dell'obbligazione posta a carico dei privati ed oggetto dei suddetti accordi perequativi viene autoritativamente ed unilateralmente determinato dal Comune;
 - c) se il governo del territorio e la pianificazione urbanistica sono espressione esclusiva (monopolio) della potestà d'imperio degli enti territoriali;
- ricorrono tutti gli indicatori ai quali la giurisprudenza e la dottrina costituzionale associano la "coattività" della prestazione patrimoniale.

Pertanto, appare necessaria la previa copertura legislativa statale, richiesta dall'art. 23 della Costituzione, anche nel caso della c.d. "perequazione urbanistica", intesa nell'accezione di "perequazione dei valori", cioè di strumento mediante il quale l'Amministrazione preleva dai privati proprietari quote del plusvalore immobiliare determinato dalle proprie scelte urbanistiche, nella forma di acquisizioni fondiari e immobiliari, ovvero di trasferimenti monetari.

2. La c.d. perequazione nelle procedure di sportello unico in deroga e in variante allo strumento urbanistico.

Com'è noto, la L.R. 55/2012, oltre alla fattispecie "marginale" prevista dall'art. 2 - che si caratterizza per non dar luogo né ad una deroga, né tanto meno ad una variante allo strumento urbanistico – disciplina all'art. 3 gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico, mentre l'art. 4 si occupa degli interventi di edilizia produttiva in variante al piano urbanistico generale.

A quanto mi consta la pretesa di applicare i c.d. contributi perequativi quale sorta di "contropartita" alla decisione consiliare favorevole si registra, nella pratica, sia con riguardo al SUAP in deroga, sia con riguardo al SUAP in variante allo strumento urbanistico.

2. a) il SUAP in deroga

Nella fattispecie in rubrica, l'assenza di una variante allo strumento urbanistico, che viene semplicemente derogato limitatamente alle parti che ostano alla realizzazione dell'intervento edilizio, esclude in radice che possa configurarsi un fenomeno analogo a quello che nella prassi viene posto a fondamento del c.d. contributo perequativo.

Infatti, il ricorso allo strumento del permesso di costruire in deroga - disciplinato dall'art. 14 del DPR 380/2001 e che, com'è noto, implica il riconoscimento di *"interesse pubblico"* in capo all'edificio o impianto che ne costituisce l'oggetto – comporta la predeterminazione

legislativa dell'interesse pubblico, nel caso di specie identificato nella strumentalità dell'ampliamento all'efficace funzionamento dell'attività produttiva.

Lo stretto legame tra permesso di costruire in deroga e specifica attività produttiva è, del resto, testimoniato dalla previsione contenuta nell'art. 5, comma 2, della L.R. 55/2012, per cui *“la convenzione deve anche prevedere il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva”*.

Nel commentare quest'ultima disposizione, le Linee guida di prossima, definitiva, approvazione da parte della Giunta regionale, ne chiariscono la finalità identificata nella necessità *“di evitare forme di speculazione atteso che la deroga viene concessa in relazione ad una specifica attività con riferimento alla quale vengono svolte le relative considerazioni ed è pertanto vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva”*.

L'identificazione dell'interesse pubblico nella strumentalità dell'ampliamento all'efficace funzionamento dell'attività produttiva, così come l'assenza di una riclassificazione dell'area sede dell'intervento e/o di una modifica “a regime” degli indici eventualmente oggetto della deroga, escludono, quindi, che nel caso di specie ricorrano i presupposti urbanistici ai quali la pur criticata prassi di numerosi Comuni veneti associa l'imposizione del c.d. contributo perequativo.

Naturalmente, la disciplina delineata dall'art. 3 della L.R. 55/2012 richiede preliminarmente la corretta individuazione della fattispecie che ne costituisce l'oggetto.

Come sottolineato anche durante il Convegno di Spinea, il punto di maggiore criticità è costituito dalla rappresentazione dimensionale dell'ampliamento in termini di percentuale *“del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq”*.

L'ampliamento disciplinato dalla norma è, pertanto, quello dell'edificio (dimensionalmente misurato in termini volumetrici o di superficie lorda/netta) nel quale viene esercitata l'attività produttiva, senza che possano assumere rilievo i parametri geometrici dell'area interessata (in quanto sedime e/o pertinenza dell'edificio) dall'intervento “in deroga”.

Appaiono, pertanto, del tutto infondate eventuali pretese comunali di assoggettare al regime dell'art. 4 (SUAP in variante) progetti d'intervento aventi ad oggetto non già ampliamenti di edifici produttivi, bensì soltanto aree scoperte a servizio dell'attività produttiva, prive di capacità edificatoria autonoma, la cui classificazione (c.d. zonizzazione) rimane inalterata.

2. b) il SUAP in variante

Ad un primo approccio, l'estensione della c.d. perequazione agli interventi di competenza del SUAP appare maggiormente plausibile laddove la procedura di sportello unico debba comportare una variante allo strumento urbanistico generale.

Pertanto, ogni conclusione sul punto non può prescindere dal dato normativo e, nel caso di specie, da quanto stabilisce l'art. 5, comma 1, della L.R. 55/2012, in base al quale la convenzione cui è subordinato l'intervento deve, in particolare, definire *“le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale”*.

Abbandonando la tradizionale “pavidità” che caratterizza gli interventi regionali d'indirizzo in materia urbanistica (quando addirittura non ne provoca l'omissione, in palese violazione di previsioni normative, com'è nel caso dell'atto d'indirizzo avente ad oggetto *“i criteri per*

l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione", previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c, della L.R. 11/2004, che a giorni compie i nove anni di ritardo rispetto al termine di approvazione fissato dalla legge!), le linee guida di prossima approvazione da parte della Giunta regionale sottolineano che "Per quanto riguarda gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, è possibile richiedere il contributo dei soggetti attuatori nei casi in cui l'insieme degli interventi in variante comporti maggiori costi insediativi, diretti o indiretti, a carico della collettività, quali ad esempio l'adeguamento delle infrastrutture viarie, la mitigazione dei maggiori rischi ambientali, l'integrazione delle dotazioni territoriali".

Ma quel che più conta, il citato strumento d'indirizzo precisa che "Tale pretesa non si deve tuttavia sostanziare in prelievi forzosi imposti nei confronti dell'attuatore, ovvero nella realizzazione di opere in alcun modo connesse agli interventi da realizzare".

Pertanto, al di là delle opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intervento da realizzare, che ove carenti sono ovviamente da porre a carico del soggetto attuatore, e di eventuali opere di mitigazione, anch'esse strettamente correlate all'impatto prodotto sul territorio e sull'ambiente dall'intervento oggetto della procedura di SUAP in variante, non sono in alcun modo giustificabili pretese di fantomatici "contributi perequativi", così come di accollo (in natura o per equivalente monetario) al soggetto attuatore di opere del tutto scollegate dall'intervento sottoposto al SUAP.

Del resto, anche per la fattispecie disciplinata dall'art. 4 della L.R. 55/2012 non può sfuggire l'interesse pubblico perseguito con l'autorizzazione di un intervento produttivo in variante allo strumento urbanistico generale, come ben evidenziato anche nelle sopra richiamate Linee d'indirizzo, laddove si afferma che *"poiché la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività, l'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento, dovrà anche argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti, tra cui l'interesse pubblico sia ad un corretto utilizzo del suolo, sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività"*.

L'augurio è che questa fondamentale affermazione entri nel patrimonio valoriale delle amministrazioni pubbliche, dei tecnici della pianificazione e del diritto urbanistico.

Solo così sarà possibile invertire quella pericolosa deriva che ha reso il nostro Paese uno tra i meno appetiti dagli investitori stranieri che vogliono fare impresa e il Veneto una delle regioni dove lungaggini procedurali e balzelli impropri (quando non del tutto illegittimi) maggiormente scoraggiano anche quanti già vi operano a continuare l'attività produttiva, inducendoli a ricercare maggiori opportunità altrove (sia in regioni più ospitali o, quanto meno non "ostili" al fare impresa, sia in altri Paesi pronti ad offrire opportunità finanziarie e servizi efficienti a quanti vi si vogliono trasferire).

In particolare, è indispensabile abbandonare quell'approccio utilitaristico, se non addirittura ideologico, in base al quale l'impresa è un realtà "ricca" per definizione, da "spremere" comunque per limitarne i certamente lauti margini di guadagno che naturalmente ne accompagnano l'agire, anche nel caso di in cui realizza investimenti per adeguare e/o aumentare l'efficienza delle strutture immobiliari destinate alla produzione.

Quanto appare distante questa "filosofia" e la prassi che ne costituisce pratica attuazione dal riconoscimento dell'interesse pubblico identificato nello *"sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività"* di cui parlano le più volte richiamate Linee guida regionali!

E', questa, una delle maggiori sfide che ci si pongono dinanzi e dalle quali dipende l'uscita dalla crisi che morde ormai da troppi anni la nostra società, le nostre famiglie, i lavoratori e le imprese.

Roberto Travaglini