

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

07

La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO



Società Italiana
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN 978-88-99237-49-3

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati
con licenza Creative Commons, Attribuzione -
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di maggio 2023
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

07

La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

IN COLLABORAZIONE CON

Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di
Matematica - DICATAM, Università degli Studi di Brescia

COMITATO SCIENTIFICO

Maurizio Tira - Responsabile scientifico della conferenza Università degli
Studi di Brescia, Claudia Cassatella - Politecnico di Torino, Paolo La Greca -
Università degli Studi di Catania, Laura Lieto - Università degli Studi di Napoli
Federico II, Anna Marson - Università IUAV di Venezia, Mariavaleria Mininni -
Università degli Studi della Basilicata, Gabriele Pasqui - Politecnico di Milano,
Camilla Perrone - Università degli Studi di Firenze, Marco Ranzato - Università
degli Studi Roma Tre, Michelangelo Russo - Università degli Studi di Napoli
Federico II, Corrado Zoppi - Università di Cagliari

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE E ORGANIZZATORE

Barbara Badiani, Sara Bianchi, Stefania Boglietti, Martina Carra, Barbara
Maria Frigione, Andrea Ghirardi, Michela Nota, Filippo Carlo Pavesi, Michèle
Pezzagno, Anna Richiedei, Michela Tiboni

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Società esterna - Ellisse Communication Strategies S.R.L.

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher
Cecilia Maria Saibene, Teresa di Muccio

Il volume presenta i contenuti della Sessione 07,
"La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione"
Chair: Claudia Cassatella
Co-Chair: Roberto De Lotto
Discussant: Roberto Gerundo, Lucia Nucci, Anna Richiedei, Simone Rusci

Ogni paper può essere citato come parte di Cassatella C., De Lotto R. (a
cura di, 2023), La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione,
Atti della XXIV Conferenza Nazionale SIU Dare valore ai valori in urbanistica,
Brescia, 23-24 giugno 2022, vol. 07, Planum Publisher e Società Italiana degli
Urbanisti, Roma- Milano 2023.

7 **La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione**

Mercato

VALENTINA ADINOLFI, FRANCESCA COPPOLA, MICHELE GRIMALDI, ISIDORO FASOLINO

- 10 Un modello ecosystem services based per la riclassificazione delle destinazioni urbanistiche nei piani. Un supporto alle decisioni per la minimizzazione del consumo di suolo

FRANCESCO BOTTICINI, GIOVANNI MARINELLI, LUCA DOMENELLA, MICHELA TIBONI

- 19 Consumo di suolo e cattura del valore pubblico. Esperienze regionali a confronto

DANIELA DE MICHELE

- 27 Il valore dei suoli nei processi di Ruination

LUCIA LUDOVICI, MARTINA PARMA, MARIA CHIARA PASTORE

- 31 Dismissione e contaminazione dei suoli nella Città Metropolitana di Milano. Un patrimonio compromesso difficile da rigenerare

LIA FEDELE

- 39 La dimensione territoriale dei valori per la declinazione dello sviluppo sostenibile

ROBERTO NASTRI, ROBERTO MALVEZZI, TOMMASO DALBOSCO

- 42 Un approccio proattivo alla governance delle dinamiche territoriali: il ruolo della finanza ESG

BEATRICE MORETTI, MATILDE PITANTI, GIAMPIERO LOMBARDINI

- 48 Forme di valorizzazione del suolo. Grandi episodi urbano-portuali nella Genova contemporanea

EMANUELE GARDA, ENZO FALCO

- 57 Mercato dei diritti e poteri del Mercato: caratteri e limiti del modello perequativo milanese

Patrimonio

NATALINA CARRÀ

- 63 Saperi e pratiche per la transizione. Processi partecipativi per la rivitalizzazione delle comunità e del patrimonio

FULVIA PINTO, ANDREA FOSSATI

- 70 La mobilità lenta come strumento di valorizzazione del patrimonio ambientale e paesistico culturale. Il caso della provincia di Lecco

FEDERICA SCAFFIDI

- 76 Agire collettivo e processi di valorizzazione dei beni e del territorio
-

-
- GIULIA CASOLINO, ALESSANDRA MARIN
- 80 Paesaggi fortificati, valori da difendere. Verso una rigenerazione dei “paesaggi perduti”
- ALESSANDRA MARIN, LUCA DEL FABBRO MACHADO
- 86 Valori divisi o condivisi? Uno scenario territoriale e di rilancio per la Capitale europea della cultura 2025
- GIOVANNI COMI
- 93 Tra forma urbana e forma rurale. Dordolla e la Val Aupa

Ecologia

- BARBARA PIZZO
- 101 Il valore della transizione ecologica: città e paradigmi di crescita alla prova della nuova alleanza tra razionalità ecologica ed economica
- FEDERICO BROGGINI, MARCO RANZATO
- 109 Il progetto de-sigillante per valorizzare il suolo
- FEDERICA GAGLIONE, SABRINA SGAMBATI
- 115 Ottimizzare l'uso del suolo attraverso scelte trasformative: il caso studio del Comunale Cercola (Napoli)
- CARMELA GARGIULO, FLORIANA ZUCARO
- 122 Aree verdi e riduzione dei consumi energetici a scala urbana. Un'applicazione al Comune di Cercola (Napoli)
- VALENTINA CIUFFREDA
- 129 Benessere biofisico e benessere sociale. Il ruolo delle Green Communities nel governo della transizione ecologica
- ROBERTO DE LOTTO, ELISABETTA MARIA VENCO, CATERINA PIETRA
- 133 Conflitti e convergenze nel perseguire la sostenibilità tra tutela dell'ambiente e valorizzazione territoriale: il caso di Segrate
- STEFANIA ANGHINELLI, SARA LODRINI
- 140 Il ruolo dei servizi ecosistemici nella valorizzazione e valutazione dei suoli
- VIVIANA DI MARTINO, CLAUDIA PARENTI
- 146 Modelli di pagamento di servizi ecosistemici per il welfare urbano
- GUGLIELMO PRISTERI, SILVIA RONCHI
- 152 Dall'informazione spaziale al progetto di rete: considerazioni e riflessioni sul disegno della Rete Verde Regionale lombarda
- MARGHERITA PASQUALI, CATERINA RIGO
- 159 Valorizzare il suolo o abitare la terre? Una visione transcalare per riconnettere gli habitat marginali nei territori marchigiani e trentini
- VIVIANA PAPPALARDO, CARMELO ANTONUCCIO, FRANCESCO MARTINICO
- 166 Sull'uso efficiente del suolo nei paesaggi industriali della Sicilia: approcci metodologici, criticità interpretative e riflessioni per la pianificazione strategica
-

Mercato dei diritti e poteri del Mercato: caratteri e limiti del modello perequativo milanese

Emanuele Garda

Università degli Studi di Bergamo
Dipartimento di Ingegneria e Scienze Applicate
Email: emanuele.garda@unibg.it

Enzo Falco

Università di Trento
Dipartimento di Ingegneria Civile Ambientale e Meccanica
Email: enzo.falco@unitn.it

Abstract

L'adozione dei trasferimenti dei diritti edificatori nel quadro normativo lombardo ha condotto al loro progressivo recepimento nella strumentazione urbanistica comunale per garantire l'equo trattamento dei proprietari di suoli e assicurare la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche. In molte amministrazioni comunali, l'esigenza di adattare questi meccanismi entro i contesti locali ha determinato la nascita di specifici e complessi "modelli applicativi". Tra questi casi Milano ha rappresentato un esempio emblematico nel panorama regionale rispetto a obiettivi ricercati, concetti introdotti, spazi coinvolti e, infine, ruoli conferiti al "mercato" e agli "attori del mercato". Il presente contributo analizza le differenti caratteristiche di questo "modello", soffermandosi sull'evidenziazione del ruolo e gradi di operatività conferiti al mercato. L'esplorazione sarà sostenuta sia dall'analisi dei differenti atti tecnici prodotti, sia da una serie di interviste condotte con funzionari comunali, professionisti e sviluppatori immobiliari. Al fine di affrontare i caratteri e le criticità presenti in una complessa e dinamica realtà metropolitana, il paper evidenzia, oltre agli obiettivi specifici e agli aspetti operativi adottati, anche i limiti di questa esperienza.

Parole chiave: local plans, tools and techniques, urban policies

1 | Il trasferimento dei diritti edificatori nel quadro lombardo

L'introduzione dei meccanismi di trasferimento dei diritti edificatori (TDE) nel territorio lombardo¹, soprattutto con gli istituti della perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, ha condotto le amministrazioni comunali al loro progressivo recepimento entro la strumentazione urbanistica (Falco & Chiodelli, 2018). Questi "dispositivi", in linea con le esperienze promosse in molti contesti internazionali (Walls and McConnell, 2007; Kaplowitz et al., 2008; Henger and Bizer, 2010; Li and Gan, 2013; Shih and Chang, 2016), sono stati accolti per garantire l'equo trattamento dei proprietari di suoli e assicurare la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

In molte realtà, l'esigenza di adattare questi meccanismi entro gli specifici assetti locali ha talvolta portato alla nascita di complesse declinazioni che hanno fatto emergere talune specificità. Tra questi casi l'esperienza di Milano ha rappresentato un caso emblematico nel panorama regionale rispetto a obiettivi ricercati, concetti tecnici introdotti, spazi coinvolti e, infine, ruoli conferiti al "mercato" e agli "attori del mercato" (Galuzzi, 2014; Micelli, 2014; Vitillo, 2014). A Milano i TDE sono stati introdotti con il Piano di Governo del Territorio (PGT) del 2012 sia per raggiungere obiettivi "tradizionali", sia per favorire altre intenzionalità (ad es. la rigenerazione urbana, ambientale e paesaggistica). Tuttavia, questo approccio si è caratterizzato, sotto molti aspetti che intendiamo trattare, per uno "sbilanciamento" verso il mercato.

L'obiettivo del contributo sarà quello di analizzare le differenti caratteristiche di questo "modello", soffermandosi sull'evidenziazione del ruolo conferito al mercato urbano. L'esplorazione sarà sostenuta sia dall'analisi degli atti concernenti il tema dei DE (piani urbanistici, delibere, linee guida, etc.), sia da una serie di interviste condotte con funzionari comunali, professionisti e operatori del settore immobiliare. Al fine di affrontare i caratteri e le criticità presenti in una complessa e dinamica realtà metropolitana, il paper intende evidenziare, oltre agli obiettivi e agli aspetti operativi adottati, anche i limiti di questa esperienza e, soprattutto, i rischi ravvisabili nei rapporti tra pubblico e privato.

¹ Con la *Legge per il governo del territorio* n.12 del 2005.

2 | Il “modello milanese”

Nel corso degli anni una molteplicità di obiettivi è stata attribuita alla perequazione urbanistica applicata ai piani urbanistici comunali (Pompei, 1998). Si passa, per citarne alcuni, dall'equità distributiva della potenzialità edificatoria, alla volontà di evitare l'uso dello strumento coercitivo dell'esproprio e contemporaneamente formare una riserva di aree pubbliche, alla possibilità di proteggere aree agricole e gestire la crescita urbana.

L'esperienza milanese, inoltre, è di notevole interesse per due ragioni specifiche e distinte. In primo luogo, ha aggiunto nuovi obiettivi e introdotto diversi elementi di innovazione, il principale dei quali riguarda un modello di perequazione diffusa che non richiede l'individuazione a-priori di aree di atterraggio né prevede che i DE perequati, una volta acquisiti, debbano essere utilizzati entro un tempo prestabilito. Ciò ha comportato la creazione di un mercato di DE sconnessi da interventi edilizi che, come vedremo, sta comportando una finanziarizzazione del mercato immobiliare (Camagni, 2014). Infine, la dinamicità del mercato immobiliare ha portato a sperimentare sul campo, in maniera diffusa, le innovazioni introdotte dal legislatore regionale e dalle norme di attuazione del piano comunale.

2.1 | I contenuti specifici del Piano di governo del territorio

Il primo PGT del 2012 è stato il “banco di prova” entro cui applicare le differenti opportunità offerte dal quadro normativo regionale in materia di diritti edificatori. Questa traduzione si è confrontata sia con la necessità di riadattare dei dispositivi generali con una realtà insediativa alquanto complessa, sia con la possibilità di introdurre alcune specificità che per Milano hanno rappresentato degli elementi di diversità rispetto alle altre realtà lombarde. Un primo aspetto ha riguardato l'introduzione dei concetti di “pertinenza diretta” e “pertinenza indiretta”². Con la prima espressione sono state riconosciute le aree destinate a garantire l'atterraggio dei diritti edificatori, nel caso di Milano espressi in Slp (oggi SL), escluse alcune situazioni per limitazioni indicate dal piano. Le pertinenze indirette corrispondono ad aree di proprietà privata o pubblica oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori, e destinate alla creazione di dotazioni per verde urbano, infrastrutture per la mobilità o edilizia residenziale sociale.

In linea con il modello di pianificazione comunale stabilito dalla normativa lombarda, impostato sull'interazione tra tre differenti strumenti³, i processi che sottendono il ciclo di vita dei DE nel PGT di Milano rimandano a differenti ipotesi applicative.

Gli Ambiti di Trasformazione Periurbana collocati lungo i margini urbani (nei Piani di Cintura Urbana del Parco Agricolo Sud Milano) non possono, invece, ricevere dei DE, ma possono trasferire eventuali diritti di loro disponibilità.

I DE possono essere trasferiti dalle aree destinate alla realizzazione di servizi alle quali il piano conferisce un indice di Utilizzazione territoriale unico (0,35 mq/mq). Tali diritti possono atterrare in tutto il territorio comunale edificabile compresi gli ATU. Vi sono situazioni in cui è ammesso il trasferimento dei diritti da pertinenze dirette interessate da particolari limitazioni, ad esempio per la presenza di vincoli amministrativi o di tutela sovraordinata che ne impediscano l'utilizzo entro tali ambiti.

Per favorire interventi di densificazione nel tessuto urbano consolidato in ambiti con elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, il PGT impone il raggiungimento dell'indice di Utilizzazione territoriale pari a 1 mq/mq, attraverso l'acquisizione parziale di diritti edificatori provenienti da altre aree.

Il Piano prevede, infine, la possibilità di conferire dei diritti edificatori a titolo di incentivazione e premialità, parzialmente o completamente trasferibili, per stimolare la realizzazione di interventi di varia natura per: i) l'efficientamento energetico; ii) il restauro degli immobili di interesse storico e artistico; iii) l'attivazione di concorsi di progettazione.

Nell'ottobre del 2019 il Consiglio comunale di Milano ha approvato la variante generale al PGT vigente (in vigore da febbraio 2020). Rispetto al tema del trasferimento dei DE la variante ha mantenuto il quadro applicativo seppur con qualche variazione. Tra le innovazioni più significative, rientra la possibilità di trasferire dei DE tra pertinenze dirette per promuovere interventi di diradamento edilizio e di riqualificazione ambientale nelle aree periurbane.

² Articolo 4 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

³ Si tratta del Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

3 | Materiale e Metodi

Al fine di approfondire il caso milanese si è scelto di condurre una serie di interviste⁴ semi-strutturate con *key informants* e due focus group con dipendenti del comune di Milano. Tra settembre e dicembre 2021 sono state condotte 9 interviste con vari soggetti (investitori immobiliari, professionisti, dipendenti comunali e docenti universitari) per garantire la pluralità di punti di vista sullo strumento dei TDE in uso nel comune di Milano. Ogni intervista ha avuto una durata di circa 60 minuti, è stata trascritta fedelmente e in seguito analizzata sulla base di codici e categorie derivati da un approccio induttivo, facendo così emergere temi di interesse direttamente dai dati raccolti. I due focus group sono stati condotti con sei dipendenti del comune di Milano e hanno avuto una durata variabile tra 60 e 75 minuti, permettendo di approfondire obiettivi, logiche, specificità attuative e alcune difficoltà legate alla costruzione e attuazione dello strumento perequativo e compensativo.

4 | Risultati e discussione

In ragione della pluralità delle interviste fatte e degli argomenti trattati⁵, è stato possibile ricondurre le informazioni raccolte a quattro differenti famiglie di temi articolati secondo un processo consequenziale e coerente con il ciclo di vita dei DE. Tali temi riguardano: i) gli obiettivi del TDE e attori coinvolti nel processo di formazione dello strumento; ii) i criteri di applicazione; iii) il processo di applicazione; iv) il monitoraggio.

Il primo tema emerso ha riguardato la fase di formazione del piano e la formulazione degli obiettivi da perseguire tramite i TDE e il coinvolgimento di cittadini o di altri soggetti qualificati nel processo di definizione del loro quadro applicativo. Gli obiettivi innovativi attribuiti dai PGT al TDE riguardano la rigenerazione del tessuto edilizio attraverso i trasferimenti tra pertinenze dirette, il recupero delle corti interne e l'allineamento del fronte edilizio, la densificazione intorno ai nodi del trasporto pubblico secondo un approccio che si potrebbe definire di *Transit Oriented Development*, oppure la rigenerazione ambientale e l'attuazione di un disegno di rete ecologica. Per quanto riguarda il coinvolgimento dei cittadini, molti intervistati sottolineano come, indipendentemente dalla complessità dell'argomento, sia opportuno includere anche i cittadini nella definizione degli obiettivi e dello strumento per favorire l'applicabilità anche a discapito delle tempistiche di elaborazione.

Gli elementi connessi ai criteri di applicazione sono molteplici e riguardano le aree di atterraggio e decollo (tipi di spazi, localizzazione e stato di fatto), la tipologia dei proprietari (piccoli privati, investitori, sviluppatori), gli strumenti e le procedure per l'attuazione degli interventi (verifica del lotto funzionale, della SL residua), e il ricorso frequente al permesso di costruire convenzionato.

Le difficoltà segnalate riguardano, ad esempio, le pertinenze dirette come aree di decollo. In alcuni casi risulta difficile raggiungere un accordo con il comune per la destinazione d'uso specifica di tali ambiti (come nelle fasce di rispetto cimiteriali). L'obbligo di bonifica delle aree oggetto di cessione e correlate al riconoscimento di un DE, pur rappresentando un corretto principio di riqualificazione ambientale, si è trasformato in un fattore particolarmente importante. Questo condizionamento è stato riconosciuto dagli intervistati sia nel grado e tipologia di contaminazione, che possono incidere in maniera significativa nei costi di bonifica, sia nelle incertezze temporali e procedurali prodotte da tali interventi nell'ambito dell'intero processo di utilizzo dei DE.

Nel terzo raggruppamento di tematiche emerse nelle interviste rientrano le criticità correlate al mercato dei diritti edificatori, relativamente alla disponibilità di DE, alla costante crescita del prezzo, ai soggetti coinvolti e all'iniziale scarsa comprensione del meccanismo da parte, per esempio, di alcuni professionisti, sviluppatori immobiliari o proprietari (ad es. per le difficoltà a riconoscere le potenzialità residue del lotto). Rispetto alla disponibilità dei DE, le interviste hanno evidenziato come sia percepita la loro scarsa disponibilità e gli sviluppatori abbiano riscontrato una certa difficoltà nei mesi di ottobre-dicembre 2021 a reperire diritti edificatori necessari per avviare le operazioni immobiliari. Questo a fronte di un'attuazione di circa il 17% della reale potenzialità di aree per pertinenze indirette (circa 3.400.00 mq) e di correlati diritti previsti dal PGT del 2012. Le ragioni alla base della percepita ridotta disponibilità di DE non sono emerse con chiarezza. Tra quelle indicate, risaltano una domanda di DE troppo superiore rispetto all'offerta (smentita dai dati) e la scarsa propensione dei possessori di DE a vendere in attesa di un prezzo ancor più vantaggioso. La seconda questione che incide sulla difficoltà di attuare interventi riguarda il prezzo in costante ascesa dei DE. Come riscontrato in alcune interviste, si è passato dai circa 250€/mq del 2014-2015 fino ai 500-600

⁴ Si ringraziano tutti i soggetti intervistati per i loro preziosi chiarimenti e le informazioni gentilmente concesse agli autori.

⁵ Le questioni emerse nel confronto con i vari esperti hanno riguardato soprattutto i contenuti del PGT del 2012 poiché la maggioranza degli interventi realizzati o avviati in questi anni fanno riferimento soprattutto a quel piano.

€/mq dell'autunno del 2021. L'andamento dei prezzi dei DE incide non soltanto sulla volontà a vendere ma anche sulla fattibilità e quantità di SL degli interventi edilizi in aree di minor pregio della città a causa dei ridotti margini di profitto che sono in grado di garantire, come confermato da molti degli intervistati. La terza questione riguarda il ruolo dei mediatori e il numero di transazioni di certificati di DE originate prima dell'effettivo atterraggio. Alcuni intervistati hanno confermato come in alcuni casi si sia arrivati anche a numerose transazioni prima di vedere atterrare i diritti in un'area.

Infine, sull'uso dei DE e sull'attuazione degli interventi ha inciso l'iniziale difficoltà da parte di operatori e professionisti a comprendere il funzionamento del meccanismo e la sua traducibilità negli interventi. Queste problematiche sono state risolte negli anni grazie alla forte attività di informazione e supporto tecnico da parte degli uffici comunali.

Quello del monitoraggio è un tema collegato al registro dei DE e alle conseguenze spaziali degli interventi realizzati grazie al loro trasferimento, relativamente alle aree di decollo, alle aree di atterraggio e alle quantità di diritti convertiti in spazi costruiti. Nonostante l'esistenza di un registro dei DE, imposto dalla normativa regionale, dal quale si è in grado di risalire al numero di transazioni che hanno interessato ogni certificato, non è tuttavia possibile, come evidenziato dagli intervistati, conoscere quanti siano effettivamente atterrati, se non attraverso un lavoro di verifica delle pratiche amministrative. Ciò comporta un allungamento delle tempistiche per accertarne la disponibilità sul mercato ed effettuare l'acquisto da parte di sviluppatori immobiliari, oppure rischi connessi a comportamenti "speculativi". Inoltre, come evidenziato da molti degli intervistati, le difficoltà di monitorare i TDE comporta criticità sia in relazione alle aree di decollo (difficoltà di verificare l'attuazione del "disegno spaziale" del piano), sia in relazione alle aree di atterraggio anche per comprendere dove la città si stia densificando e rigenerando. Quest'assenza o ridotto interesse verso il monitoraggio è condizionato anche dal principio di "invarianza funzionale" dei DE sulla base del quale non viene rilevata la funzione urbanistica dei diritti nelle aree di decollo, potendo questi atterrare con qualsiasi altra funzione.

5 | Conclusioni

Con l'obiettivo di presentare il "modello milanese" di trasferimento dei DE introdotto in questa complessa realtà amministrativa a partire dal PGT del 2012, il presente contributo ha voluto evidenziare talune specificità. Nell'analisi compiuta grazie al dialogo con numerosi esperti, scelti per la loro condizione di idealtipi delle principali categorie di soggetti abitualmente coinvolti nel ciclo di vita dei DE, sono emerse soprattutto le seguenti peculiarità e criticità: i) presenza di un mercato immobiliare particolarmente dinamico e attivo, soprattutto nei confronti di alcune categorie di spazi o tipi di interventi (permessi di costruire convenzionati); ii) forte "sbilanciamento" verso il mercato perché i DE possono essere acquistati e venduti in qualsiasi momento, senza essere vincolati ad una loro immediata applicazione, sottostando ad una condizione di "sospensione" di durata imprecisata; iii) i rischi di oligopolio e trust immobiliari connessi alla detenzione di particolari quantità di DE; iv) impatto prodotto dai costi per le bonifiche delle aree oggetto di cessione al Comune; v) presenza di un'attività di monitoraggio ancora parziale rispetto al suo reale potenziale.

Riferimenti bibliografici

- Camagni R. (2014), "Perequazione urbanistica 'estesa', rendita e finanziarizzazione immobiliare: un conflitto con l'equità e la qualità territoriale", in *Scienze Regionali*, vol. 13/2, pp. 29-44.
- Falco E., Chioldelli F. (2018), "The transfer of development rights in the midst of the economic crisis: Potential, innovation and limits in Italy", in *Land use policy*, n. 72, pp. 381-388.
- Galuzzi P. (2014), "La perequazione urbanistica. Milano, criticità e rimedi nel caso del PGT 2012", in *Scienze Regionali*, vol. 13/2, pp. 113-124.
- Henger R., Bizer K. (2010), "Tradable planning permits for land-use control in Germany", in *Land Use Policy*, n. 27, pp. 843-852.
- Kaplowitz M.D., Machemer P., Pruetz R. (2008), "Planner's experiences in managing growth using transferable development rights (TDR) in the United States", in *Land Use Policy*, n. 25, pp. 378-387.
- Li L.H., Gan L., Ang (2013), "Conserving the heritage in Chongqing by market forces: the feasibility of adopting TDR in China", in *J. Cult. Herit. Manage. Sustain*, vol. 3/1, p. 18-34.
- Shih M., Chang H.B. (2016), "Transfer of development rights and public facility planning in Taiwan: an examination of local adaptation and spatial impact", in *Urban Stud.*, vol. 53/6, pp. 1244-1260.

- Micelli E. (2014), “Cinque problemi intorno a perequazione, diritti edificatori e piani urbanistici”, in *Scienze Regionali*, vol. 3/2, pp. 9–28.
- Pompei, S. (1998), *Il Piano regolatore perequativo. Aspetti strutturali, strategici e operativi*, Hoepli, Milano.
- Vitillo P. (2014), “La perequazione urbanistica. Progetto e crisi del mercato urbano”, in *Scienze Regionali*, vol. 13/2, pp. 101-112.
- Walls M., McConnell V. (2007), *Transfer of development rights in U.S. Communities. Evaluating Program Design, Implementation and Outcomes*, Resource for the Future, Washington.

Attribuzioni

Il contributo è l'esito di un lavoro comune, tuttavia la redazione delle parti 1 e 2 sono di Emanuele Garda, la redazione delle parti 3 e 4 di Enzo Falco. Le conclusioni sono il risultato di un lavoro comune.