

INDICE

INTRODUZIONE

1. Premessa, oggetto e obiettivi dell'indagine	15
2. Metodologia della ricerca	22

CAPITOLO I

DISCREZIONALITA' E PIANIFICAZIONE PEREQUATIVA

1. I tratti fondamentali della discrezionalità urbanistica: il ruolo della funzione, i margini di scelta e i limiti	25
2. I poteri pubblici e la proprietà privata tra zonizzazione e localizzazione. L'indice di fabbricabilità	35
3. La perequazione urbanistica come rimedio	49
4. Il rapporto osmotico tra discrezionalità e consensualità. La multidimensionalità della perequazione	67
5. Pianificazione perequativa e modelli consensuali tra attuazione e gestione	77
6. La volatilità dello <i>ius aedificandi</i> e la circolazione dei titoli volumetrici	95

CAPITOLO II

LA PEREQUAZIONE NELL'ORDINAMENTO «DI MEZZO». I DIRITTI EDIFICATORI

1. La perequazione tra pubblico e privato. Il problema della natura giuridica dei diritti edificatori	103
1.1. La volumetria come diritto reale immobiliare	115
1.2. La volumetria come bene autonomo	120
1.3. La circolazione della c.d. <i>chance</i> edificatoria	124
1.4. La natura dei diritti edificatori nella giurisprudenza	129
1.5. Una visione "pluralista": il fattore temporale e le interferenze	141

2. Il ruolo del notaio nell'attività negoziale dei titoli volumetrici	146
2.1. Il problema della pubblicità nei registri immobiliari	156
2.2. Titoli volumetrici e diritto di superficie nel prisma della gestione pubblica	162
2.3. <i>Desealing</i> e crediti di superficie per il contenimento del consumo di nuovo suolo	167
2.4. L'estinzione dei titoli volumetrici tra prescrizione e decadenza	171
3. Le ricadute ordinamentali sulla circolazione dei diritti edificatori	174

CAPITOLO III LE PEREQUAZIONI «FUNZIONALIZZATE»: COMPENSAZIONI E PREMIALITÀ

1. La compensazione urbanistica tra potere e accordi	177
2. La compensazione come alternativa all'espropriazione	187
3. I «crediti compensativi» come strumento di ristoro. Differenze quantitative e qualitative tra credito di volumetria e indennizzo	199
4. Altre esperienze: la compensazione paesaggistica e ambientale	212
5. Dalle compensazioni alle premialità	220
6. <i>Segue</i> . I diritti edificatori come premio	233

CAPITOLO IV LA PEREQUAZIONE ESTESA TRA FINALITÀ AMBIENTALI E RIGENERATIVE

1. Le nuove frontiere della perequazione. Un nuovo modello di gestione dei volumi	245
2. La perequazione per finalità rigenerative nella dimensione metropolitana	264
3. <i>Segue</i> . La tutela del suolo «a saldo zero». La gestione dei «crediti da rinaturalizzazione»	283
4. Controlimiti: il rapporto tra perequazioni ed «interessi differenziati», verso la pianificazione integrata	297

5. La perequazione e il fenomeno delle «delocalizzazioni» volumetriche: la gestione delle fragilità 309
6. La perequazione integrata, verso l'«urbanistica ambientale» 315
7. L'epilogo: la perequazione come principio nel diritto amministrativo in transizione 319

Riferimenti bibliografici 327

