

Fabrizio Mureddu

*Spunti comparatistici in tema di perequazione urbanistica:
note da un recente convegno.*

Sommario: 1. Perequazioni, compensazioni, premialità. 2. L'esigenza di comparazione. 3. Appunti sull'esperienza francese. 4. Appunti sull'esperienza spagnola. 5. Appunti sull'esperienza statunitense. 6. Conclusioni.

1. L'istituto della perequazione urbanistica e il "mercato dei diritti edificatori" (cfr. Bartolini e Maltoni, 2009) hanno conosciuto negli ultimi due decenni una notevole diffusione nella legislazione urbanistica regionale e nella prassi pianificatoria dei comuni quali tecniche innovative per controbilanciare la naturale sperequazione di valore determinata dalle scelte urbanistiche (Urbani, 2002; 2011).

L'espressione "perequazione urbanistica" è formula ampia e generica, che nel dibattito contemporaneo è riferita a una realtà ampia e variegata di tecniche pianificatorie e di istituti non omogenei tra loro: le perequazioni in senso stretto (realtà a sua volta molto articolata al suo interno: perequazione generalizzata o "pura"; perequazione con oneri di cessione di aree al Comune; perequazione con volumetria pubblica aggiuntiva); le compensazioni (infrastrutturali o paesaggistico-ambientali); le "premierità" e gli incentivi volumetrici (cfr. Bartolini, 2008; Boscolo, 2010; Maltoni, 2012).

A ciascuno di questi diversi modelli corrisponde un diverso "peso" assegnato al c.d. mercato dei diritti (e dei crediti) edificatori: ad esempio, mentre nella perequazione c.d. pura o generalizzata il piano, pur stabilendo le "invarianti" e gli obiettivi di

interesse pubblico da perseguire, lascia al mercato un ampio spazio per la individuazione delle aree dove troveranno attuazione i diritti edificatori riconosciuti dal piano; nella perequazione "parziale" (cd. endo-ambito: Boscolo, 2010), invece, il trasferimento e lo scambio dei diritti edificatori sono funzionali alla mera redistribuzione del potenziale edificatorio secondo quanto stabilito dal piano.

Certo è che la perequazione, al di là delle sue possibili declinazioni, costituisce una innovativa modalità di pianificazione e, dunque, di conformazione del territorio e delle proprietà immobiliari, che mira a ripartire in maniera più equilibrata i vantaggi e gli svantaggi derivanti dalla pianificazione urbanistica: essa da un lato "persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del Comune o di altri enti pubblici aventi titolo", dall'altro "consente all'amministrazione di acquisire gratuitamente dai privati, in cambio dei vantaggi loro riconosciuti, aree da destinare ad opere di pubblica utilità" (Bartolini, 2011).

Tuttavia non pochi, e di non facile soluzione, si sono rivelati, come è noto, i problemi teorici ed applicativi posti dai piani "perequati" e, soprattutto, dalla creazione del "mercato dei diritti edificatori": dal problema della copertura legislativa (statale) del principio di perequazione¹, a quelli relativi alla natura giuridica dei diritti edificatori e del regime giuridico della loro circolazione, trascrizione e pubblicità, fino alla disciplina delle modalità di individuazione e funzionamento delle aree di cd. "decollo" ed "atterraggio" di tali diritti edificatori riconosciuti dal piano comunale.

La perequazione condensa in effetti i principali problemi di fondo del diritto urbanistico (rendere "neutro" l'esercizio del potere di pianificazione; redistribuire il plusvalore fondiario legato alla possibilità di trasformazione urbanistica derivante

¹ I timori di parte della dottrina attorno alla questione dell'ammissibilità di istituti perequativi in assenza di una esplicita previsione normativa appaiono oggi superati dalla giurisprudenza (su cui Bartolini, 2011) che, a più riprese, ha riconosciuto la legittimità del principio perequativo.

dalle scelte di piano; stabilire quali soggetti- e in che misura - devono assumere il costo della trasformazione urbanistica e delle opere di urbanizzazione), la cui soluzione è essenziale per la "ricerca di un modello urbanistico adeguato, considerato che quello del proprietario si rivela per alcuni versi in via di superamento; quello della gestione diretta da parte dell'Amministrazione risulta carente di mezzi e, quindi, insufficiente; quello dell'imprenditore, non necessariamente proprietario (c.d. agente urbanizzatore), richiede cautele" (Gonzales Varas Ibàñez - D'Orsogna - Michallik, 2011).

2. Tali questioni, presenti in tutti i paesi occidentali, hanno dato luogo a diverse soluzioni giuridiche nei vari ordinamenti: il diritto comparato, al riguardo, offre pertanto una utile chiave di lettura del fenomeno, apportando un metodo di conoscenza ulteriore per correggere o orientare il nostro sistema (Gonzales Varas Ibàñez - D'Orsogna - Michallik, cit.).

La dottrina italiana più recente, in effetti, richiama sempre più frequentemente diverse esperienze straniere a supporto delle proprie elaborazioni e proposte in tema di perequazione; ciò, peraltro, principalmente nella letteratura di estrazione urbanistica o da parte dei cultori di estimo (Fiocco, 2008; Stanghellini, 2007; Micelli, 2004 e 2011). Piuttosto scarsa si mostra, invece, la produzione di carattere giuridico: è fortemente avvertita, pertanto, l'esigenza di studi che, con metodo comparatistico, approfondiscano l'inquadramento delle tecniche e degli istituti perequativi e compensativi adottati nelle più significative esperienze straniere di politica urbana, fondiaria e di pianificazione urbanistica e, in particolare, del trasferimento dei diritti edificatori.

In tale panorama si segnalano i numerosi spunti di approfondimento e riflessione emersi nell'ambito di un recente convegno tenutosi presso l'Università degli

studi di Sassari, dal titolo “Perequazione urbanistica e mercato dei diritti edificatori: esperienze giuridiche a confronto”².

3. Il dibattito si è soffermato in primo luogo sull'esperienza francese, che ha a lungo rappresentato il modello di riferimento internazionale in tema di perequazione generalizzata (estesa all'intero territorio nazionale).

L'analisi si è concentrata, in particolare, sul sistema *del plafond légal de densité* (PLD), sui *Transferts des Coefficient d'Occupation des Sols* (TCOS), sul diritto di prelazione urbano (*droit de préemption*) e sulla politica delle riserve fondiarie.

Il sistema del *plafond légal de densité* (PLD), introdotto dalla *Loi foncière* del 1975 (che fu reso facoltativo nel 1986, e successivamente marginalizzato), come è noto, ha suscitato in passato grande interesse, tanto che è stato ripreso e sviluppato anche in ordinamenti extraeuropei.

L'analisi di tale istituto conserva tuttora indubbio interesse in chiave comparatistica. Un dato interessante emerso dal dibattito (relazione del prof. Domenico D'Orsogna) è la critica alla tesi, tuttora diffusa nell'ambito della dottrina italiana, secondo cui il PLD avrebbe rappresentato l'individuazione legale di un contenuto edificatorio essenziale o minimo della proprietà fondiaria. Si è posto in luce

² “Perequazione urbanistica e mercato dei diritti edificatori: esperienze giuridiche a confronto” (Sassari, 18 marzo 2013), Convegno organizzato dal Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli studi di Sassari nell'ambito del Progetto di Ricerca di Interesse Nazionale (PRIN 2009) dal titolo “Politiche urbanistiche e gestione del territorio tra esigenze di mercato e coesione sociale” (Coordinatore nazionale prof. Paolo Urbani), al quale partecipano le Università Sapienza di Roma (prof. Vincenzo Cerulli Irelli), Pescara (prof. Paolo Urbani), Perugia (Prof. Antonio Bartolini), Milano Insubria (prof. Emanuele Boscolo), Università di Sassari (prof. Domenico D'Orsogna), IUAV Venezia (prof. Ezio Micelli), Ferrara (prof. Andrea Maltoni). Dopo l'introduzione dei proff. Giovanni Maria Uda e Domenico D'Orsogna (Università di Sassari), dedicata alla illustrazione generale dei contenuti, dello stato di avanzamento e degli obiettivi del progetto di ricerca nazionale, sono seguite le relazioni su Francia, Spagna e Stati Uniti, dei professori Grégory Kalfléche (Université Toulouse I), Santiago Gonzàles Vãras Ibãñez (Universidad de Alicante), Teresa Carballeira Rivera (Universidad de Santiago de Compostela) e Loredana Giani (Università dell'Aquila), mentre sulle problematiche della esperienza italiana si sono soffermati i proff. Chiara Cacciavillani (Università di Padova) e Franco Gaetano Scoca (Emerito di Diritto amministrativo nella Università Sapienza di Roma). Il prof. Jacques Ziller (Università di Pavia) ha svolto la relazione di sintesi. Al dibattito hanno partecipato anche i proff. Pietro Pinna, Alberto Azzena, Marina D'Orsogna, nonché i dottori Salvatore Casu, Manuel Bordini, Ivan Blečić.

come il PLD costituisse (e continua a costituire, nelle limitate ipotesi in cui continua a trovare applicazione), invece, una misura di politica fondiaria o antispesulativa che funzionava quale tetto di riferimento dei valori potenziali del suolo per tutte le proprietà del paese, ma nella misura in cui fossero edificabili secondo il *coefficient d'occupation des sols (COS)*, che è, a differenza del *PLD*, un parametro tipicamente urbanistico che esprime la densità massima di occupazione o edificazione di suolo, prevista dal piano comunale per ciascuna zona (Comby e Renard, 1996; Bassols Coma, 2002).

Sono state richiamate (relazione del prof. Grégory Kalflèche) poi alcune nozioni chiave del diritto urbanistico francese, quali la centralità riservata alla figura del promotore (*lotisseur, aménageur, constructeur, operateur*) rispetto al proprietario; la nozione di urbanistica “*opérationnel*” (che è stata anche accostata alla figura della “operazione amministrativa”, di recente elaborazione in Italia: D. D'Orsogna, 2002 e 2005); la distinzione tra *jus aedificandi* e *jus “urbificandi”* (Bassols Coma, 2002), inteso questo come diritto a promuovere una nuova urbanizzazione o trasformazione urbana e di “utilizzare il suolo in una attività di impresa” (Moderne, 1998). Su tali basi, è stato offerto un inquadramento delle compensazioni, ripartizioni di oneri e dei vantaggi attuate nell'ambito delle *Zones d'Aménagement Concertées-ZAC* e degli strumenti messi punto nell'esperienza di applicazione della legge di riforma n. 2000-1208: *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain*. Tra questi i *Transferts del Coefficient d'occupation des Sols (TCOS)*, legati alle cessioni gratuite di aree ovvero consentiti all'interno delle zone naturali protette allo scopo di tutelare la qualità del paesaggio. L'ultima parte della relazione sul sistema francese ha riguardato la politica delle riserve fondiariae e gli istituti della prelazione urbana (*droit de préemption*: diritto che i soggetti pubblici, o organismi da loro delegati possono esercitare anche per la creazione di riserve fondiariae destinate all'infrastrutturazione o

alla prevenzione dei rischi) e del cd. diritto di abbandono (*droit de délaissement*), che, consentendo al proprietario del bene soggetto al diritto di prelazione urbana di proporre la vendita immediata alla pubblica amministrazione indicando un prezzo, costringe l'amministrazione a decidere entro un termine certo e consente ai proprietari di riacquistare la libera disposizione del bene in caso di rinuncia della amministrazione al diritto di prelazione.

4. Il dibattito ha poi preso in esame il sistema spagnolo, che è apparso lo snodo metodologico del dibattito, in considerazione da un lato della struttura autonomistica del sistema³, dall'altro della centralità tradizionalmente rivestita, nell'ordinamento spagnolo, dal principio di perequazione: la "equidistribuzione" dei costi e dei benefici dell'azione urbanizzatrice è infatti principio generale del diritto urbanistico spagnolo, che mira a garantire l'uguaglianza dei proprietari per la sua connessione diretta all'art. 149.I.1. della Costituzione spagnola (Tribunale costituzionale, sentenza 164/2001). In chiave comparatistica l'esperienza spagnola, considerata nella sua evoluzione storica, appare di particolare utilità euristica per una ragione ulteriore: le categorie e gli istituti positivi del diritto urbanistico spagnolo sono stati elaborati tenendo costantemente presenti sia il modello francese sia quello italiano (Bassols Coma, 2008).

Le relazioni dedicate all'esperienza spagnola (professori Santiago Gonzales Varas Ibàñez e Teresa Carballeira Rivera) hanno esaminato, in particolare, il diritto (sancito nell'art.47 della Costituzione spagnola) delle comunità di partecipare alle *plusvalías* generate dall'azione urbanizzatrice, le tecniche di "*equidistribución de los beneficios y cargas*" urbanistici (*areas de reparto, aprovechamiento medio,*

³ Il sistema di diritto urbanistico spagnolo è caratterizzato da una struttura fortemente decentralizzata: le 17 comunità autonome hanno competenza legislativa ed esecutiva in materia di governo del territorio, urbanistica e abitazione; ciascuna di esse ha legiferato in materia. Lo Stato (Tribunale cost. 61/1997) conserva alcune importanti competenze settoriali e "trasversali", per la garanzia di uguaglianza di condizioni di esercizio dei diritti e doveri costituzionali relativi al suolo, in tutto il territorio nazionale.

reparcelación, convenios urbanísticos), gli istituti della cessione gratuita di aree per l'attuazione del *derecho a la vivienda* e della riserva di terreni per la costituzione di patrimoni pubblici (la cd. città pubblica) .

Si è evidenziato inoltre, in prospettiva diacronica, l'evoluzione del ruolo dei principali attori del sistema urbanistico: nel sistema tradizionale i proprietari erano i titolari privilegiati della iniziativa di urbanizzazione; per ovviare alle rigidità e agli inconvenienti di tale sistema, per iniziativa della legislazione urbanistica delle comunità autonome, negli anni ottanta si è affermata, analogamente all'esperienza italiana, la tecnica degli accordi urbanistici (*convenios urbanísticos*); negli anni novanta la legislazione delle comunità autonome – sul modello francese (Tejedor Belsa, 2009)- introdusse la figura dell'*agente urbanizador*, selezionato tra i promotori dal municipio, attraverso un sistema aperto e competitivo, per assumere l'iniziativa dell'azione urbanizzatrice (in cambio di un prezzo: in terreni edificabili o in denaro). Attualmente in Spagna sembrano convivere entrambi i modelli: “l'urbanistica è funzione pubblica, però si basa su imprenditori privati: un modello perfetto di *partnership* pubblico/privato” (Gonzalez-Varas Ibàñez., 2006).

5. L'analisi dell'esperienza statunitense (relazione della prof. Loredana Giani) in materia di perequazione/compensazione urbanistica (*Transfer of Development Rights – TDR*) ha posto in luce un uso del tutto peculiare dell'istituto, sviluppatosi principalmente come mezzo alternativo alla strumentazione tradizionalmente utilizzata per preservare determinate aree in ragione del loro interesse ambientale, paesaggistico, storico-artistico o architettonico, rendendo, così, i vincoli imposti compatibili con il dettato costituzionale.

E' stato sottolineato, pertanto, che -utilizzando categorie di diritto interno- l'istituto in parola appare comparabile, più che alle perequazioni, alle compensazioni.

Il trasferimento dei diritti edificatori è infatti una tecnica per realizzare, attraverso una struttura di mercato, un sistema efficace di regolamentazione delle forme d'uso dei suoli in un ordinamento giuridico in cui i diritti di proprietà privata sono particolarmente protetti (Jacobs): nella evoluzione dello strumento perequativo, nel sistema statunitense, ha assunto un ruolo centrale il tentativo di operare un bilanciamento tra tutela della proprietà, costituzionalmente garantita anche nella sua estensione che coinvolge le “*legitimate development expectations*” dei proprietari⁴ da un lato e il *public interest* dall'altro. I “programmi” di TDR sono un ampliamento dell'istituto tradizionale. Nel programma di TDR i terreni sono divisi in due categorie: zone che inviano diritti edificatori (*sending areas*) e zone che li ricevono (*receiving areas*). I proprietari che ricadono nella prima tipologia di aree ricevono dei titoli legati alla possibilità di “trasferire” i diritti edificatori. I proprietari delle *sending areas* sono costretti dal programma a utilizzare la terra allo stato naturale o a mantenere la destinazione d'uso attuale. Nelle aree *receiving*, i proprietari fondiari possono acquistare ed utilizzare i titoli legati ai diritti in possesso dei proprietari delle *sending areas*.

L'esperienza ha messo a punto due modalità diverse di attuazione dei programmi TDR: nella maggior parte dei casi la cessione dei diritti edificatori coinvolge direttamente le proprietà cedenti e quelle acquirenti, che utilizzano i diritti acquistati per aumentare la capacità edificatoria dei propri suoli; in alcuni casi vi è l'intervento di una istituzione che acquista i diritti edificatori in vista della loro futura cessione a terzi. L'istituzione in questione (c.d. “banca”) è pubblica: può essere creata dallo Stato, dalla Contea o dalla Municipalità. Questa modalità è utilizzata soltanto nelle situazioni in cui il mercato non è attivo per carenza di domanda (Stanghellini,

⁴ Il V ed il XIV emendamento contemplano la possibilità per il governo federale (ma analogo discorso può farsi anche per i governi locali nelle cui costituzioni i medesimi principi trovano recepimento), di porre delle limitazioni allo sviluppo del territorio solo dietro il pagamento di un “giusto compenso”.

2007). La natura giuridica di tali istituzioni non è chiara né è stata particolarmente approfondita in Italia, nonostante alcune leggi regionali abbiano previsto figure ad esse simili (cfr., ad esempio, art.11 della L.R. Lombardia n.12/2005). Le analogie e le differenze riscontrabili con le recenti esperienze italiane appaiono a prima vista molte, ma richiedono un serio approfondimento e un inquadramento sistematico (Micelli, 2002, 2004), soprattutto di carattere giuridico. Comune alle due esperienze sembrano l'obiettivo e l'idea di fondo: pari trattamento delle proprietà fondiarie coinvolte nei processi di pianificazione, creazione di potenzialità edificatorie sui suoli attraverso il piano e la loro utilizzazione in aree diverse da quelle che le hanno generate. Mentre negli Usa , peraltro, la finalità dei programmi TDR è unitaria e costante: la tutela dell'ambiente; in Italia, invece, il sistema è utilizzato anche per acquistare suoli urbani e per realizzare servizi pubblici o per formare un patrimonio comunale di diritti edificatori da immettere su mercato.

6. Il convegno ha confermato l'utilità e la fecondità dell'approccio comparato (M. D'Alberti, 1992; J. Ziller, 1993) anche nel campo del diritto urbanistico. Con specifico riguardo al tema della perequazione è stata sottolineata (relazioni dei professori Franco Gaetano Scoca e Jacques Ziller) l'opportunità di proseguire e approfondire lo studio in chiave comparatistica al fine di mettere a fuoco con maggior precisione le differenze e le similitudini ricorrenti tra istituti giuridici analoghi appartenenti ai differenti ordinamenti giuridici stranieri presi in considerazione; verificare, su tali basi, le conoscenze acquisite in relazione agli istituti di ciascun ordinamento straniero, singolarmente considerato; offrire, grazie al raffronto con istituti analoghi presenti nei sistemi stranieri studiati, strumenti utili alla migliore conoscenza degli istituti propri dell'esperienza giuridica italiana (esaminati dalla relazione della prof. Chiara Cacciavillani); mettere a punto un contributo conoscitivo

che possa fungere da tavola di riferimento per la eventuale preparazione di testi legislativi di riforma della materia, di livello statale o regionale.

Riferimenti bibliografici

BARRESE J., *Efficiency and equity considerations in the operation of transfer of development right plans*, in *Land Economics*, 1983, 1235; BARTOLINI A *I diritti edificatori in funzione premiale (le c.d. Premialità edilizie)*, in Riv.dir.urb, 2008; BARTOLINI A. , MALTONI A. (a cura di), *Governo e mercato dei diritti edificatori*, Napoli, 2009; BARTOLINI A. , *Perequazione urbanistica -Report annuale – 2011 – Italia*, in Jus Publicum, Network Review, 2011; BASSOLS COMA M. , *Francia: Estudio de las líneas básicas de su legislación urbanística*, in, Ciudad y territorio: Estudios territoriales, n. 131, 2002 , págs. 85-130; BASSOLS COMA M. , *La ordenación territorial y urbanística en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008*, in, *Revista de urbanismo y edificación*, n. 19, 2009; BASSOLS COMA M, *Derecho urbanístico en España: los principios de la nueva ley de urbanismo; la Ley estatal del suelo 2/2008 de 20 de Junio*, Conferenza tenuta nell'ambito dell'incontro di studi su "Il diritto urbanistico in Spagna; linee evolutive", presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli studi di Sassari il 19 Ottobre 2009 (testo dattiloscritto); BASSOLS COMA M., *Ante el cincuentenario de la ley del suelo y ordenación urbana de 1956: el proceso de su elaboración y aplicación*, in, *Revista de derecho urbanístico y medio ambiente*, n. 40, 2006, pags. 45-90; BOSCOLO E. , *Le novità in materia urbanistico-edilizia introdotte dall'art. 5 del decreto sviluppo*, in *Urb. e appalti*, 2011, 1059 ss.; *Le perequazioni e le compensazioni*, in Riv. Giur. Urb. n. 1/2010; CARBALLEIRA RIVERA M.T. , *Fundamentos de Derecho urbanístico*, Civitas, 2009; COMBY J., *Fiches pédagogiques sur « les superpositions de droits sur le sol en Europe et la sécurisation de la propriété en Europe »*, GRAF, mars 2010; COMBY J., *L'expérience française de l'étalement urbain »*, in *Sociedade e territorio* n. 42, juillet 2009; COMBY J., *Urbanisation interdite in Etudes foncières* n°139, mai-juin 2009; COMBY J, *De la volatilité foncière in Etudes foncières* n°137, janvier-février 2009; COMBY J., *Changer de modèle foncier in Villes en développement* n°83, décembre 2008; COMBY J., *Les mots du foncier »*, supplémento a *Etudes foncières* n°136, novembre 2008; COMBY J., *L'évaluation des terrains in Etudes foncières* n. 130 et 131, novembre 2007 et janvier 2008; COMBYJ. e RENARD V. , *Les politiques foncières*, Puf, Paris, 1996; D'ALBERTI M., *Diritto amministrativo comparato*, Bologna, Il Mulino, 1992; D'ORSOGNA D., *Conferenza di servizi e amministrazione della complessità*, Torino, 2002; D'ORSOGNA D., *Contributo allo studio dell'operazione amministrativa*, Napoli, 2005; FIOCCO F., *Strumenti giuridici per l'acquisizione dei suoli in Francia*, in *Urbanistica Informazioni*, n. 220 LuglioAgosto 2008; GARCÍA RUBIO F., *El procedimiento reparcelatorio*, in, *Actualidad administrativa*, n. 13, 2009; GONZALES VARAS IBÁÑEZ S. , *Urbanismo y ordenación del territorio Actualizada, revisada, ampliada y adaptada a la nueva Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo, del Estado y la nueva legislación autonómica*, 2007; GONZALES VARAS IBÁÑEZ S., *Las valoraciones del suelo no urbanizable afectado por sistemas generales, la reserva de jurisdicción y las*

disposiciones de tipo aclaratorio: (Pautas para la aplicación del artículo 25 de la Ley estatal 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones), in *Repertorio Aranzadi del Tribunal Constitucional*, n. 15, 2006 (1); GONZALES VARAS IBÁÑEZ S., *La ordenación del territorio a nivel europeo y autonómico*, in *Revista española de la función consultiva*, n. 5, 2006(2); GONZALES VARAS IBÁÑEZ S., *La iniciativa particular en la creación de infraestructuras y en la oferta de suelo edificable en el sistema concesional español*, in, *Estudios de construcción y transportes*, n. 102, 2005(1); GONZALES VARAS IBÁÑEZ S., *La gestión territorial*, in, *Revista de administración pública*, n. 166, 2005(2), . 257 ss.; GONZALES VARAS IBÁÑEZ S., D'ORSOGNA D. e MICHALLIK F. , *Claves del nuevo urbanismo: la financiación del urbanismo y la gestión urbanística en Alemania, Italia y España*, in *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente*, vol. 267, 2011; JACOBS H., *Programmi di trasferimento dei diritti edificatori in Usa: oggi e domani*, in *Urbanistica*, n.109, 1997; JOHNSTON R. A. - MADISON E. M. , *From landmarks to landscapes*, in *Journal of the American Planning Association*, 1997, 365; LANE R., *Transfer of Development Rights for Balanced Development*, 1998, in *Lincoln Land Institute of Land Policy*, Boston; MICELLI E., *La gestione dei piani urbanistici. Perequazione, accordi, incentivi*. Marsilio, Venezia 2011; MICELLI E., *Perequazione urbanistica. Pubblico e privato per la trasformazione della città*. Venezia: Marsilio 2004; MICELLI E., *Using the Development Rights Market to Manage Urban Plans in Italy*, in: CANAVARI M.. *Economic Studies on Food, Agriculture and the Environment*. NEW YORK: Kluwer Academic/Plenum Publishers, 2002 ; MODERNE F., *Problemas actuales del urbanismo en Francia*, en *Ordenamientos urbanísticos. Valoración crítica y perspectivas de futuro*, Madrid 1998; PERONGINI S., *Profili giuridici della pianificazione urbanistica perequativa*, Milano, Giuffrè, 2005; PRUETZ R. *Putting Transfer of Development Rights to Work*, in California, Solano Press Books, Point Arena CA 1993; STANGHELLINI S. *Piani urbanistici, proprietà del suolo e mercato immobiliare: considerazioni sul governo del territorio negli Stati Uniti d'America. Il transfert of development rights negli Usa*, in M. DE CARLI (a cura di), *Strumenti per il governo del territorio*, OSMI-Borsa Immobiliare Angeli: Milano, 2007; STELLA RICHTER P., *Contributo alla legge quadro sul territorio*, in, *Scritti in onore di L. Mazzarolli, III*, Padova, 2007; ID., *Principi del diritto urbanistico*, II ed., Milano, 2006; STELLA RICHTER P., *La perequazione urbanistica*, Riv. Giur. Ed., n. 4, Parte II/2005; TEJEDOR BIELSA, *Reparcelación*, in, *Julio César , Fundamentos de derecho urbanístico / coord. por MARTÍN REBOLLO L., BUSTILLO BOLADO O. R. , Vol. 1*, 2009; URBANI P., *Urbanistica solidale*, Torino, 2011; *Territorio e poteri emergenti*, Torino, 2007; URBANI P., *I problemi giuridici della perequazione urbanistica*, in Riv. giur. urb., 2002, 587; URBANI P., *Ancora sui principi perequativi e sulle modalità di attuazione nei piani urbanistici*, in Riv. giur. urb., 2004, 509; WALLS M. – MCCONNEL V. *Transfer of Development Rights. Evaluating Program Design, in, Implementation and Outcomes*, Washington, 2007; WOLFRAM G., *The Sale of Development Rights and Zoning in the Preservation of Open Space: Lindahl Equilibrium and a Case Study*, in *Land Economics*, 1981; ZILLER J. , *Administrations comparées*, Montchrestien, Paris 1993.