

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 442

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**VIGNI, BELLINI**

Norme per il governo del territorio

*Presentata il 4 giugno 2001*

ONOREVOLI COLLEGGHI! — Le norme costituzionali, la vigente normativa in materia di poteri locali, gli orientamenti emersi in sede di Commissione parlamentare per le riforme costituzionali e di discussione generale sulla riforma urbanistica, il dibattito politico culturale, hanno reso evidente la necessità di elaborare una nuova legge nazionale che fissi chiaramente i principi generali per il governo del territorio e l'eventualità di proporre più efficaci soluzioni per specifici temi che lo richiedano, in quanto di diretta competenza dello Stato.

Si tratta dunque di definire un sistema di norme innovative riguardanti i principi della pianificazione e del governo del territorio, che consenta agli enti responsabili di avere una visione complessiva delle esigenze del territorio medesimo (sviluppo economico, tutela ambientale, necessità infrastrutturali — anche in relazione alla

mobilità e alla fruizione degli spazi urbani — qualità degli insediamenti, recupero, riqualificazione ed eventuale espansione degli stessi, eccetera) e attribuisca loro efficaci poteri per provvedere a tali esigenze in modo complessivo e organico, per garantire la legalità degli interventi di trasformazione del territorio, e per riordinare il relativo sistema sanzionatorio. Sotto questo profilo riveste indubbio rilievo anche la questione del potenziamento e del recupero di efficienza delle strutture tecnico-amministrative preposte all'attuazione delle scelte in materia urbanistica, nonché al controllo sulle attività di trasformazione del territorio.

Le disposizioni di principio dovranno essere penetranti e non dovranno essere vanificate da una eventuale assenza di iniziativa a seguito dell'inerzia di qualche soggetto istituzionale. Da qui anche l'esigenza di individuare, sia a livello dello

Stato che delle regioni, nuovi strumenti per rimuovere questa eventuale e dannosa inerzia, adottando forme di salvaguardia di nuova concezione.

La competenza di una pluralità di enti che autonomamente si occupano di uso del territorio comporta anche la necessità che, ai vari livelli, sia esercitata in modo efficace la funzione di indirizzo e di coordinamento.

Allo Stato competono le funzioni di indirizzo e coordinamento dell'assetto dell'intero territorio nazionale, delle grandi decisioni in ordine alle infrastrutture fondamentali del Paese e delle politiche settoriali, come del resto già previsto dall'articolo 54 del decreto legislativo n. 112 del 1998, e la funzione di garanzia relativa all'attuazione dei principi fissati con la nuova legge. Andrebbe demandato allo Stato anche lo svolgimento di un'attività conoscitiva volta alla costituzione, anche sulla base delle informazioni trasmesse dalle regioni e dagli enti locali, di un osservatorio nazionale sullo stato della pianificazione in materia urbanistica.

Il governo del territorio compete anzitutto ai tradizionali enti territoriali (regione, provincia, comune) e ad altri di recente formazione (città metropolitana) ciascuno secondo le proprie competenze.

Strumenti di programmazione a livello regionale, piani di area vasta, piani urbanistici comunali si dovranno armonizzare rispettando l'autonomia di ogni livello.

L'autonomia di ciascuno di essi deve infatti essere valorizzata, trovando naturalmente il suo limite in quella degli altri; è perciò essenziale che la legge di riforma indichi con chiarezza i compiti di ciascuno, gli ambiti di responsabilità, più diretti poteri per l'approvazione degli strumenti, le modalità di coordinamento delle varie autonome responsabilità in ordine all'assetto e al governo del territorio, superando l'attuale ordinamento gerarchico a favore di un'impostazione processuale e cooperativa. Analogo criterio dovrebbe essere seguito ai fini del coordinamento con altri strumenti relativi alla pianificazione di settore.

Le competenze devono dunque essere esercitate non conflittualmente: la « concertazione » e la « co-pianificazione », in alcuni casi già sperimentate, dovrebbero divenire il normale metodo di coordinamento delle determinazioni in materia urbanistica, dal momento della impostazione del piano, del programma o di un progetto, fino alla loro concreta attuazione.

La natura sussidiaria delle nuove norme è dunque un importante argomento di riflessione e dovrà essere approfondita nei suoi aspetti operativi. In questo senso essa dovrà essere preliminare ad ogni nuova architettura dei rapporti tra istituzioni aventi competenze in questa materia.

Il principio di sussidiarietà pur non essendo, allo stato dei fatti, una norma costituzionale vigente, è infatti di evidente rilievo costituzionale anche se inserito in una legge ordinaria, come sarà la nuova legge per il governo del territorio.

Per un effettivo governo del territorio gli strumenti urbanistici, a tutti i livelli, devono arricchire il proprio contenuto in relazione a nuove esigenze di certezza e di efficacia.

Le trasformazioni del territorio e degli immobili che lo compongono devono inserirsi in un più generale quadro di sostenibilità ambientale e di rispetto delle fondamentali preesistenze che ne definiscono l'identità.

Alcune leggi regionali già prevedono ad esempio che i piani urbanistici siano costituiti da due distinti livelli.

Il primo livello, di durata indeterminata, è spesso definito « strutturale » e dovrà servire ad individuare un permanente « statuto del territorio », in grado di evidenziare le sue caratteristiche invariabili e le sue scelte strategiche.

I contenuti strutturali attengono ai valori di fondo condivisi dalla comunità, alle scelte di lungo periodo, ad elementi del territorio « non negoziabili » per la loro indiscussa rilevanza.

I fondamentali termini della salvaguardia ambientale e dei beni culturali dovrebbero trovare in questo livello la loro naturale collocazione.

Il secondo livello del piano può essere definito « operativo » ed avere una durata dell'ordine di grandezza del mandato amministrativo.

Il « piano operativo » può essere riferito ad una duplice esigenza: da un lato, quella di poter meglio governare processi decisionali caratterizzati da una forte domanda di partecipazione; dall'altro quella di introdurre scenari temporali più certi e di breve termine, ai quali riferire le decisioni relative agli investimenti economici pubblici e privati.

Ciò potrà consentire di trattare con più equità, minore aleatorietà e più efficacia i vincoli urbanistici, sottraendoli così alla attuale indeterminatezza della loro durata, della loro indennizzabilità, delle limitazioni alla proprietà privata che essi producono (un problema quest'ultimo che da almeno cinquanta anni ha « assillato » l'urbanistica ed è arrivato a minare seriamente le fondamenta della stessa legittimazione della pianificazione, anche attraverso la pratica negativa delle continue varianti).

La componente strutturale e quella operativa dovranno essere nettamente individuate mediante una diversa articolazione del contenuto del piano.

Si deve porre con forza il problema dei rapporti tra governo del territorio, patrimonio immobiliare e fiscalità generale. Si tratta di un problema di grande rilievo e di notevole complessità.

Sembra pertanto necessario avviare fin d'ora una riflessione in materia che possa portare, per mezzo di un riordino e di una innovazione fiscale alla possibilità di un migliore coordinamento e sinergia tra norme fiscali e scelte urbanistiche.

Si fa strada anche l'esigenza di introdurre innovazioni, sia a livello di principio che di procedure urbanistiche, nel rapporto fra soggetto istituzionale che pianifica e operatori pubblici e privati. Si tratta in questo quadro di ampliare nettamente la componente partecipativa e propositiva nella pianificazione del territorio, andando ben oltre gli angusti spazi di tipo rivendicativo o di difesa di interessi particolari della proprietà immobiliare, insiti nel li-

mitato istituto delle osservazioni al piano, definendo invece nuove e più efficaci modalità partecipative e di controllo fin dalla fase di redazione del piano urbanistico.

Si tratta in sostanza di definire una procedura di evidenza pubblica del processo di formazione del piano urbanistico che consenta a cittadini, associazioni, organizzazioni sociali e sindacali, operatori economici di esprimere in modo trasparente le proprie istanze e orientamenti evitando così fenomeni degenerativi e non trasparenti di urbanistica contrattata.

Sulla base di un consolidato dibattito riguardante i centri storici, il recupero delle periferie e delle aree produttive dismesse, il risanamento e il recupero delle aree interessate da insediamenti abusivi, si deve dare una maggiore attenzione ai problemi e agli strumenti per il recupero, il riuso, la ristrutturazione della città esistente, anche perché ciò influisce direttamente sul fabbisogno di eventuale nuova edificazione e sui costi di gestione urbanistica della città. Per questo sarà necessario un riordino degli strumenti di intervento oggi esistenti ivi compresi quelli di programmazione negoziata aventi effetti urbanistici.

Una particolare attenzione si dovrà inoltre riservare al coordinamento fra le norme nazionali e regionali, le iniziative dei comuni e gli interventi ed i programmi predisposti dalla Unione europea, ivi compresa la nuova configurazione dei fondi strutturali.

Si tratta anzitutto di verificare se il regime degli immobili delineato più di venti anni fa dalla legge n. 10 del 1977 sia negli aspetti di principio che in quelli procedurali, sia da confermare o debba essere aggiornato o modificato.

Analogamente si tratta di valutare, anche con una specifica indagine, la funzionalità delle norme vigenti in materia di espropriazione di immobili, proponendo misure per garantire efficienza, equità, certezza del diritto, disponibilità finanziarie per la loro esecuzione.

In questo quadro dovranno essere approfondite e definite con chiarezza nuove modalità di intervento urbanistico, fondate

su meccanismi di perequazione tra la proprietà fondiaria, in particolare in quelle zone del territorio nelle quali la mano pubblica non intende gestire direttamente gli interventi.

Nel corso degli anni si è stratificato un ampio corpo normativo riguardante il territorio, di natura generale e settoriale. Tale corpo normativo è caratterizzato da una eccessiva complessità e risulta in molti casi contraddittorio e dunque deve essere riportato ad una struttura più semplice e ad una visione unitaria.

Quest'opera di profonda revisione normativa dovrà procedere contestualmente alla discussione e alla approvazione della nuova legge nazionale in materia di governo del territorio, semplificando la normativa vigente, eliminando gli istituti obsoleti, definendo nuove e più semplici procedure, dichiarando in modo esplicito

la abrogazione delle disposizioni incompatibili con i nuovi principi stabiliti dalla legge nazionale.

In questo quadro si dovrà anche rivedere la funzione dei molti strumenti « para urbanistici », introdotti negli ultimi decenni, che devono essere anch'essi ricondotti a coerenza con il nuovo quadro normativo.

Il residuo corpo normativo che deriverà da questa opera di semplificazione potrà essere organizzato in modo chiaro, componendolo ad esempio in un testo unico, come da tempo richiesto dagli operatori e dovrà assorbire e essere strettamente coordinato con tutte le norme aventi effetti territoriali oggi disperse in varie ed importanti leggi settoriali (legge n. 431 del 1985; legge 183 del 1989; legge n. 394 del 1991).

## PROPOSTA DI LEGGE

## CAPO I

PRINCÌPI PER IL GOVERNO  
DEL TERRITORIO

## ART. 1.

*(Principi).*

1. La presente legge stabilisce i principi e le disposizioni generali relative al governo del territorio da parte dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni, in coerenza con le disposizioni adottate dalla Unione europea e con gli obblighi derivanti da accordi e intese internazionali.

2. I principi e le disposizioni di cui alla presente legge costituiscono principi fondamentali delle leggi dello Stato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 117 della Costituzione, nonché principi fondamentali di riforma economico-sociale.

## ART. 2.

*(Definizioni).*

1. Agli effetti della presente legge, si intende per:

a) « governo del territorio »: le disposizioni e i provvedimenti per la tutela, per l'uso e per la trasformazione del territorio e degli immobili che lo compongono;

b) « piani specialistici »: i piani nazionali e regionali che tutelano un interesse pubblico specifico relativo al governo del territorio, e le cui disposizioni vengono recepite nei piani territoriali, urbanistici, metropolitani;

c) « piani di settore »: i piani che approfondiscono particolari tematiche relative al governo del territorio e alla politica ambientale, urbana, territoriale, in-

frastrutturale, in coerenza con le disposizioni dei piani territoriali, urbanistici, metropolitani vigenti;

*d)* « norme di salvaguardia »: norme statali o regionali che abilitano le amministrazioni titolari di funzioni relative al governo del territorio ad adottare misure di salvaguardia in grado di inibire determinate attività di trasformazione del territorio e degli immobili che lo compongono sino al verificarsi di specifiche circostanze previste dalle leggi o da piani specialistici;

*e)* « misure di salvaguardia »: i provvedimenti adottati dalle amministrazioni titolari di funzioni relative al governo del territorio in attuazione di norme di salvaguardia vigenti;

*f)* « norme suppletive »: norme che entrano in vigore nel territorio della regione, ad una data prefissata dalla legge nazionale, qualora si verifichi la inadempienza normativa della medesima regione, e che restano in vigore sino a quando la regione non abbia provveduto agli adempimenti normativi di propria competenza;

*g)* « comparto urbanistico »: insieme di immobili perimetrato dal piano operativo comunale, per il quale il medesimo piano operativo definisce le disposizioni riguardanti le possibili trasformazioni urbanistiche, le quote edificatorie attribuite ai proprietari e gli obblighi verso il comune e altri soggetti pubblici;

*h)* « immobili »: terreni, edifici, costruzioni, aree edificate o non edificate;

*i)* « quote edificatorie »: le possibilità edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in un comparto urbanistico dal piano operativo comunale;

*l)* « funzioni urbane »: categorie di destinazioni d'uso degli immobili, raggruppate secondo criteri di omogeneità e compatibilità;

*m)* « manutenzione urbana »: i provvedimenti idonei a garantire la costante efficienza e funzionalità dei servizi e degli insediamenti urbani, pubblici e privati;

n) « manutenzione del territorio »: i provvedimenti idonei a garantire la costante attuazione delle disposizioni relative alla tutela del territorio, alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali, e al contrasto dei fenomeni di degrado del territorio medesimo.

2. Agli effetti della presente legge, si intende altresì per:

a) « regioni »: regioni a statuto ordinario, regioni a statuto speciale, e province a statuto speciale;

b) « piano territoriale »: il piano territoriale provinciale, predisposto e approvato dalla provincia;

c) « piano urbanistico »: il piano urbanistico comunale, predisposto e approvato dal comune;

d) « piano metropolitano »: il piano predisposto e approvato dalla città metropolitana;

e) « piano operativo »: il piano operativo comunale, predisposto e approvato dal comune;

f) « conferenza »: la conferenza territoriale provinciale, la conferenza urbanistica comunale, la conferenza metropolitana;

g) « difesa del suolo »: l'assetto idrogeologico e la tutela delle acque;

h) « comparto »: il comparto urbanistico;

i) « proprietari »: i proprietari di immobili o altri soggetti aventi titolo.

### ART. 3.

*(Semplificazione normativa e procedurale).*

1. Le norme statali relative al governo del territorio sono raccolte in un testo unico, con le modalità di cui all'articolo 33.

2. Le regioni predispongono, per quanto di loro competenza, un testo unico regionale delle norme in materia di go-

verno del territorio, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del testo unico di cui al comma 1 ed adottano i provvedimenti di semplificazione normativa conseguenti alle disposizioni statali vigenti in materia.

3. I comuni rilasciano i titoli abilitativi alla attività edilizia e di trasformazione urbanistica del territorio mediante un unico atto comprensivo di tutte le altre autorizzazioni, nulla osta, pareri e assensi delle autorità competenti. A tale scopo, le regioni dettano norme e adottano provvedimenti per la istituzione ed il funzionamento di apposite strutture, anche intercomunali, denominate « sportello urbanistico », alle quali i soggetti interessati possono rivolgersi per ottenere il rilascio dei titoli abilitativi di cui al presente comma.

#### ART. 4.

*(Certezza attuativa).*

1. Le disposizioni della presente legge sono attuate dai soggetti istituzionali titolari di funzioni relative al governo del territorio, nei termini e con le modalità previste dalla legge medesima.

2. In caso di inadempienza alle disposizioni di cui al comma 1, si provvede con le seguenti modalità:

a) in caso di inadempienza delle regioni nella adozione, entro i termini stabiliti, di atti normativi di loro competenza previsti dalle leggi statali, entrano in vigore, alla data di scadenza dei medesimi termini, le norme suppletive appositamente previste dalle leggi vigenti. Tali norme suppletive restano in vigore sino a quando la regione non abbia provveduto agli adempimenti normativi stabiliti dalla presente legge;

b) in caso di inadempienza di province, comuni e città metropolitane nella predisposizione e approvazione del piano territoriale, del piano urbanistico, e del piano metropolitano di cui agli articoli 20, 21 e 23, le amministrazioni competenti dispongono le misure di salvaguardia di



cui all'articolo 7, nonché la sospensione dei programmi di finanziamento relativi ad opere pubbliche da realizzare nel territorio interessato. La regione nomina inoltre un commissario *ad acta* per la predisposizione ed approvazione del piano;

c) in caso di inadempienza di province e comuni nella attuazione di disposizioni regionali o statali diverse da quelle di cui alla lettera b), la regione o le autorità statali competenti adottano gli interventi sostitutivi previsti dalle leggi vigenti.

#### ART. 5.

(*Sussidiarietà*).

1. Sono di competenza del comune le funzioni relative al governo del territorio ad esso attribuite dalla presente legge e dalla vigente normativa, e tutte le funzioni non esplicitamente attribuite alle regioni o alle province dalla presente legge e dalla vigente normativa.

2. La provincia predispone il piano territoriale provinciale di cui all'articolo 20 ed esercita le funzioni ad essa attribuite dalla presente legge e dalla vigente normativa, o delegate dalle regioni.

3. Sono di competenza della regione le funzioni relative al governo del territorio ad essa espressamente attribuite dalla presente legge e dalla vigente normativa.

4. Sono di competenza dello Stato solo le funzioni relative al governo del territorio che sono espressamente attribuite allo Stato medesimo dalla presente legge e dalla vigente normativa.

5. Le regioni attribuiscono o delegano alle province e ai comuni e, ove costituite, alle città metropolitane tutte le funzioni che possono essere dagli stessi enti locali direttamente esercitate, eventualmente anche in forma associata.

6. Lo Stato, le regioni e le province possono altresì delegare proprie competenze, anche relative a singole opere o interventi, ad enti territoriali ricompresi

nel proprio ambito territoriale, eventualmente associati tra loro.

ART. 6.

*(Sostenibilità ambientale e territoriale).*

1. La tutela dell'ambiente, dell'integrità fisica del territorio, della sua identità culturale, e la conservazione e riproducibilità delle risorse naturali sono i presupposti di ogni trasformazione territoriale ed urbanistica.

2. I piani territoriali, i piani urbanistici ed i piani metropolitani fondano le proprie previsioni sulla necessità di preservare le risorse non rinnovabili, di favorire il recupero delle risorse degradate, di garantire una efficace tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale, di ridurre ed eliminare i danni per il territorio e quelli per l'ambiente derivanti da forme di inquinamento di qualunque natura, di prevenire i rischi derivanti da calamità naturali. Essi fondano altresì le proprie previsioni sulle esigenze di tutela dell'assetto idrogeologico e della qualità delle acque e sul bilancio delle risorse idriche.

3. I piani territoriali, urbanistici, metropolitani prevedono criteri e modalità per favorire la manutenzione del territorio, la manutenzione urbana ed il recupero edilizio e danno priorità alla riqualificazione del territorio già urbanizzato rispetto all'uso e alla trasformazione del territorio non ancora urbanizzato.

4. Le leggi regionali ed i piani territoriali, urbanistici, metropolitani prevedono criteri e modalità per la tutela del paesaggio agrario, per favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività agricole, nonché per garantire l'effettivo rispetto della destinazione ad attività agricola delle parti del territorio a tale scopo individuate.

ART. 7.

*(Salvaguardia).*

1. Le leggi statali e regionali possono contenere disposizioni, denominate norme

di salvaguardia, che abilitano le amministrazioni titolari di funzioni relative al governo del territorio ad adottare misure di salvaguardia in grado di inibire determinate trasformazioni del territorio e degli immobili che lo compongono sino al verificarsi di specifiche circostanze previste dalle leggi medesime.

2. I piani specialistici, nazionali e regionali, possono disporre misure di salvaguardia.

3. Le misure di salvaguardia di cui al comma 2 restano in vigore sino al recepimento delle disposizioni dei piani specialistici nei piani territoriali ed urbanistici.

4. Specifiche misure di salvaguardia possono essere altresì disposte dalle regioni o dalle amministrazioni statali competenti, nei casi di cui all'articolo 12.

5. Nel periodo di tempo intercorrente tra la data di adozione dei piani territoriali, urbanistici, metropolitani, di cui rispettivamente agli articoli 20, 21 e 23, e dei piani operativi di cui all'articolo 22, e la data di approvazione dei medesimi piani da parte dell'ente competente, sono sospese, da parte del comune interessato, tutte le determinazioni relative al rilascio di titoli abilitativi alla attività edilizia in contrasto con le disposizioni contenute nei piani adottati.

#### ART. 8.

##### *(Unicità degli strumenti territoriali ed urbanistici).*

1. La tutela, l'uso, la trasformazione del territorio e degli immobili che lo compongono sono disciplinati esclusivamente dai piani territoriali provinciali, dai piani urbanistici comunali, dai piani metropolitani e dai piani operativi, di cui rispettivamente agli articoli 20, 21, 23 e 22 predisposti ed approvati in conformità alle disposizioni della presente legge.

2. Non è consentito il ricorso ad altri strumenti né ad altre procedure per la predisposizione, l'aggiornamento, la modifica e l'approvazione dei piani di cui al

comma 1, nonché per il recepimento nei medesimi piani di previsioni contenute in piani specialistici o di disposizioni statali e regionali o di altri soggetti titolari di funzioni relative al governo del territorio.

ART. 9.

*(Carta del territorio).*

1. Il piano urbanistico comunale ed il piano operativo, predisposti ed approvati con le modalità di cui alla presente legge, costituiscono, nel loro insieme, un documento denominato carta del territorio, comprensivo di tutte le prescrizioni vigenti riguardanti l'intero territorio comunale.

ART. 10.

*(Cooperazione istituzionale).*

1. Tutti i soggetti istituzionali titolari di funzioni relative al governo del territorio operano con il metodo della cooperazione e dell'intesa, con le modalità previste dalla presente legge.

2. Lo Stato si avvale della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e della Conferenza Stato-città ed autonomie locali, anche nella forma della conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Le regioni prevedono, nell'ambito della propria autonomia legislativa, analoghi e idonei strumenti di raccordo e coordinamento con gli enti locali.

3. Le province, i comuni, le città metropolitane predispongono, rispettivamente, i piani territoriali, i piani urbanistici, i piani metropolitani con la cooperazione di tutti i soggetti titolari di funzioni relative al governo del territorio.

4. Le regioni promuovono il coordinamento e la cooperazione tra gli enti locali ed i soggetti titolari di funzioni relative al governo del territorio anche per mezzo di specifiche intese con le amministrazioni interessate, con particolare riferimento all'attività conoscitiva, allo scambio di in-

formazioni, alla definizione di accordi procedimentali.

ART. 11.

*(Pianificazione coordinata).*

1. Gli enti locali competenti predispongono e approvano i piani territoriali, i piani urbanistici, i piani metropolitani di cui rispettivamente agli articoli 20, 21 e 23, con le modalità di coordinamento e di intesa previste dalla presente legge.

2. I piani di cui al comma 1 sono adottati dall'ente locale competente e sottoposti alla valutazione della conferenza di cui all'articolo 24, alla quale partecipano tutti i soggetti titolari, in base alla vigente normativa, di funzioni relative al governo del territorio.

3. La conferenza di cui all'articolo 24 verifica la coerenza del piano con le disposizioni vigenti, provvede al coordinamento di tutte le disposizioni riguardanti il territorio considerato, e si conclude con la definizione dell'intesa tra i soggetti partecipanti con le modalità di cui al medesimo articolo.

4. Gli enti locali competenti approvano i piani di cui al comma 1 dopo la definizione, da parte della conferenza, dell'intesa di cui al comma 3, con le modalità di cui all'articolo 25.

ART. 12.

*(Autonomia e controllo).*

1. I piani territoriali provinciali, i piani urbanistici comunali, i piani metropolitani ed i piani operativi, predisposti ed approvati con le modalità di cui alla presente legge non sono soggetti, successivamente alla loro approvazione da parte dell'ente locale competente, a controllo da parte di altre autorità, fatto salvo quanto previsto dal comma 3.

2. Gli enti locali trasmettono alla regione i piani territoriali, i piani urbanistici, i piani metropolitani, nonché i piani ope-

rativi entro il termine di un mese dalla data della loro approvazione.

3. La regione compie, entro il termine di tre mesi dalla data di ricevimento dei piani di cui al comma 2, verifiche sul rispetto, da parte dei piani territoriali, dei piani urbanistici e dei piani metropolitani dell'intesa raggiunta in sede di conferenza territoriale, urbanistica, metropolitana nonché del rispetto, da parte del piano operativo, delle previsioni contenute nel piano urbanistico comunale vigente.

4. Nel caso la regione rilevi il mancato rispetto dell'intesa di cui al comma 3, invita l'ente locale interessato a provvedere, entro un termine di tempo prefissato, alla modifica del piano per garantire il rispetto dell'intesa medesima, trascorso il quale può disporre misure di salvaguardia, con riferimento alle difformità rilevate. Tali misure di salvaguardia restano in vigore sino a quando l'ente locale interessato non abbia provveduto agli adempimenti richiesti.

#### ART. 13.

*(Partecipazione, osservazioni e opposizioni).*

1. Le regioni prevedono le modalità per lo svolgimento di adeguate iniziative di informazione e consultazione dei cittadini, di associazioni, di forze economiche e sociali, di operatori economici, sulle proposte di piano territoriale provinciale, di piano urbanistico comunale, di piano metropolitano e di piano operativo, nonché la possibilità, anche per i privati, di avanzare proposte pubbliche per la predisposizione del piano operativo comunale.

2. La consultazione di cui al comma 1, per il piano territoriale provinciale, il piano urbanistico comunale, il piano metropolitano, deve avere luogo e concludersi prima che la conferenza di cui all'articolo 24 concluda i propri lavori.

3. La proposta di piano territoriale provinciale, di piano urbanistico comunale, di piano metropolitano risultante dall'intesa definita dalla conferenza di cui

all'articolo 24, è pubblicata dall'ente locale competente.

4. Alle proposte di cui al comma 3 possono essere presentate osservazioni da parte di soggetti pubblici e privati, con le modalità previste dall'articolo 25.

5. Al piano operativo, adottato dal comune, possono essere presentate osservazioni da parte di soggetti pubblici e privati nonché opposizioni da parte di soggetti i cui immobili sono interessati dal piano operativo medesimo o da altri soggetti aventi titolo sulla base della vigente normativa, con le modalità previste dall'articolo 26.

#### ART. 14.

*(Legalità urbanistica).*

1. Il comune esercita la vigilanza in materia di legalità della attività urbanistica ed edilizia.

2. La mancata irrogazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni da parte degli amministratori comporta responsabilità dei medesimi.

#### ART. 15.

*(Perequazione urbanistica).*

1. Gli immobili per i quali il piano operativo dispone la trasformazione urbanistica nel periodo di tempo della propria validità sono inclusi, dal piano operativo medesimo, in comparti urbanistici, con le modalità di cui all'articolo 27.

2. Nei comparti urbanistici sono attribuiti, alla proprietà conformata dal piano operativo di cui all'articolo 22, quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, e obblighi verso il comune o altri soggetti pubblici aventi titolo previsti dal piano operativo medesimo.

3. Le quote edificatorie e gli obblighi di cui al comma 2 sono ripartiti tra tutti i proprietari di immobili in modo proporzionale al valore, accertato dall'ufficio tecnico erariale ai fini della applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, dei

beni appartenenti a ciascuno di essi, con le modalità di cui agli articoli 27 e 28.

ART. 16.

*(Vincoli urbanistici).*

1. Il piano operativo di cui all'articolo 22 può individuare immobili da destinare ad infrastrutture, attrezzature, zone di rispetto, aree verdi e altre opere pubbliche o di interesse pubblico e, tra essi, quelli sottoposti a vincolo finalizzato alla espropriazione.

2. Il piano operativo include altresì gli immobili per i quali sia disposta la espropriazione, da parte dello Stato o di altri soggetti pubblici aventi titolo, per la realizzazione di opere di loro competenza previste dal piano urbanistico comunale vigente.

3. Il vincolo finalizzato alla espropriazione imposto dal piano operativo sugli immobili destinati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere medesime.

4. Il vincolo imposto con le modalità di cui al comma 1 e finalizzato alla espropriazione ha la durata di cinque anni, e può essere reiterato una sola volta per la stessa durata. In tale caso è dovuto al proprietario un indennizzo maggiorato nella misura e con le modalità previste dall'articolo 17.

5. Il piano operativo quantifica le risorse finanziarie occorrenti per l'espropriazione degli immobili vincolati dal piano medesimo, stabilisce i criteri di priorità ed indica in modo documentato la copertura finanziaria degli oneri relativi.

6. Il vincolo finalizzato alla espropriazione può essere apposto esclusivamente su immobili inclusi nel piano operativo.

ART. 17.

*(Esproprio per pubblica utilità).*

1. Le procedure di esproprio sono regolate dalle disposizioni generali in mate-



ria di espropriazione per pubblica utilità. L'acquisizione degli immobili destinati alla realizzazione di opere pubbliche da parte dello Stato avviene mediante decreto di esproprio.

2. L'indennità dovuta ai proprietari di immobili espropriati per ragioni di pubblica utilità è stabilita dalle leggi statali sulla base del principio dell'equo ristoro per la perdita del bene espropriato.

3. Il comune, anche su proposta dei proprietari interessati, può definire, in alternativa alla espropriazione, forme di compensazione consistenti nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno di comparti urbanistici, oppure consistenti nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione e alla gestione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano operativo su immobili dagli stessi posseduti.

4. Qualora il vincolo urbanistico disposto dal piano operativo sia stato reiterato, come previsto dall'articolo 16, al proprietario è dovuta una indennità aggiuntiva pari ad un terzo dell'ammontare della indennità fissata per l'esproprio dell'immobile sottoposto a vincolo.

#### ART. 18.

##### *(Funzioni dello Stato).*

1. Sono riservate allo Stato le seguenti funzioni:

a) indirizzo e coordinamento;

b) legislazione di principio, norme in materia di regime degli immobili e di espropriazione, sanzioni contro gli illeciti edilizi ed urbanistici, norme suppletive, esercizio di poteri sostitutivi;

c) definizione delle linee fondamentali dell'assetto del territorio;

d) rapporti con gli organismi internazionali e il coordinamento con l'Unione europea in materia di politiche urbane e di assetto del territorio;

e) monitoraggio del territorio e dello stato della pianificazione territoriale ed

urbanistica, con la costituzione, a tale scopo, di un apposito Osservatorio nazionale, di intesa con le regioni e gli enti locali;

f) interventi relativi ad opere statali, alla difesa nazionale, alla sicurezza interna, alla prevenzione di grandi rischi derivanti da calamità naturali;

g) escavazione del sottosuolo nei limiti e con le modalità previste dalle leggi vigenti;

h) promozione di programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento da parte di diverse amministrazioni dello Stato.

2. Sono altresì riservate allo Stato:

a) la tutela dei beni culturali e dell'ambiente, la difesa del suolo nei limiti e con le modalità previste dalle leggi vigenti; l'istituzione di nuove aree naturali protette nazionali e la modifica di quelle esistenti;

b) la occupazione d'urgenza, le concessioni, le autorizzazioni per ricerche archeologiche;

c) l'espropriazione di immobili di interesse storico e artistico;

d) la salvaguardia di Venezia e della zona lagunare e il mantenimento del regime idrico lagunare, nei limiti e con le modalità previste dalle leggi vigenti.

## CAPO II

### STRUMENTAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

#### ART. 19.

*(Linee fondamentali dell'assetto del territorio).*

1. Lo Stato definisce le linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale, con riferimento ai valori naturali e ambientali, alla difesa del suolo, ai rischi derivanti da calamità naturali, alla artico-

lazione territoriale delle reti infrastrutturali e delle opere di competenza statale, al sistema della mobilità, nonché al sistema delle città e delle aree metropolitane e allo sviluppo delle aree depresse.

2. Fanno parte integrante delle linee fondamentali, di cui al comma 1, i principi e le disposizioni contenuti nelle norme statali vigenti relativi al governo del territorio, le disposizioni dei piani specialistici vigenti, nonché i programmi pluriennali relativi ad opere pubbliche di competenza dello Stato.

3. Le regioni, nell'autonomo esercizio delle proprie funzioni in materia di governo del territorio, provvedono a comporre e ad aggiornare l'insieme delle disposizioni fondamentali, ivi incluse quelle contenute nei piani specialistici, riguardanti l'assetto del territorio di loro competenza in un quadro di riferimento regionale.

4. Il quadro di riferimento regionale è predisposto e aggiornato dalle regioni in coerenza con le linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale di cui ai commi 1 e 2.

#### ART. 20.

##### *(Piano territoriale provinciale).*

1. Il piano territoriale provinciale definisce l'assetto del territorio della provincia.

2. Il piano territoriale provinciale è coerente con gli indirizzi e le prescrizioni derivanti dalle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale e dal quadro regionale di riferimento di cui all'articolo 19.

3. Il piano territoriale provinciale considera la totalità del territorio provinciale. Esso recepisce, potendo altresì integrare, le disposizioni vigenti riguardanti la protezione della natura, la tutela dell'ambiente e dei beni culturali, la difesa del suolo, la tutela delle bellezze naturali, la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed indica le linee generali per la conservazione, la manutenzione, e

la realizzazione degli interventi previsti. Esso indica inoltre le caratteristiche generali delle infrastrutture, delle vie di comunicazione e delle attrezzature di interesse intercomunale e sovracomunale, nonché i criteri generali da utilizzare per la valutazione dei carichi insediativi ammissibili nel territorio di competenza.

4. Il piano territoriale provinciale ha durata indeterminata.

5. Il piano territoriale provinciale è predisposto e approvato dalla provincia con le modalità di cui agli articoli 24 e 25.

6. I piani specialistici riguardanti il territorio provinciale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette, e i piani specialistici relativi alla tutela dei beni culturali e dell'ambiente, alla difesa del suolo, alla prevenzione di rischi derivanti da calamità naturali vengono recepiti nel piano territoriale con le modalità previste dalla presente legge.

7. I piani di settore riguardanti il territorio provinciale non possono modificare le disposizioni del piano territoriale vigente.

8. Le regioni promuovono, con riferimento a problemi aventi carattere interprovinciale o sovraprovinciale, e con particolare riguardo ai problemi relativi alla difesa del suolo, specifiche forme di cooperazione tra le province interessate e le amministrazioni competenti.

#### ART. 21.

##### *(Piano urbanistico comunale).*

1. Il piano urbanistico comunale definisce l'assetto del territorio del comune.

2. Il piano urbanistico comunale, in coerenza con le disposizioni del piano territoriale provinciale:

a) considera la totalità del territorio comunale;

b) definisce gli elementi del territorio soggetti a tutela o considerati comunque costitutivi, invariati o consolidati;

c) fissa gli obiettivi da perseguire in termini di prestazioni urbane e ambientali,

anche con riferimento al sistema della mobilità, nonché quelli relativi allo sviluppo delle attività economiche e produttive;

*d)* determina il fabbisogno insediativo e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;

*e)* stabilisce le parti del territorio non suscettibili di trasformazione urbanistica, ivi incluse la città storica, le zone di urbanizzazione consolidata, le zone agricole;

*f)* indica le parti del territorio nelle quali i piani operativi possono prevedere interventi di trasformazione urbanistica, distinguendole secondo caratteristiche di omogeneità, nonché criteri e indicazioni di massima per la localizzazione delle infrastrutture e della rete delle principali vie di comunicazione.

3. Il piano urbanistico comunale contiene una specifica normativa, denominata normativa tecnica di attuazione, riguardante la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto alle attività produttive, la tutela del paesaggio agrario e il mantenimento e lo sviluppo della attività agricola, la regolamentazione della attività edilizia, nonché i criteri per la definizione delle funzioni urbane e delle loro compatibilità.

4. Il piano urbanistico comunale ha durata indeterminata.

5. Il piano urbanistico comunale è predisposto e approvato con le modalità di cui agli articoli 24 e 25.

6. I piani specialistici riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani specialistici relativi alla tutela dei beni culturali e dell'ambiente, alla difesa del suolo, alla prevenzione da rischi derivanti da calamità naturali sono recepiti nel piano urbanistico con le modalità previste dalla presente legge.

7. I piani di settore riguardanti il territorio comunale non possono modifi-

care le disposizioni del piano urbanistico vigente.

8. Le regioni promuovono, con riferimento a questioni aventi carattere intercomunale o sovracomunale, specifiche forme di cooperazione tra i comuni interessati e le amministrazioni competenti e disciplinano inoltre i casi nei quali, d'intesa con i comuni interessati, il piano urbanistico può avere carattere e dimensione intercomunale.

#### ART. 22.

##### *(Piano operativo).*

1. Il piano operativo individua, con riferimento al territorio comunale e al periodo di tempo della propria validità, gli immobili da assoggettare a trasformazione urbanistica, nonché altri immobili da destinare alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, zone di rispetto, aree verdi e altre opere pubbliche e di interesse pubblico.

2. Il piano operativo:

a) raggruppa tutti gli immobili soggetti a trasformazione urbanistica in comparti urbanistici, con le modalità previste dall'articolo 27;

b) definisce, all'interno dei singoli comparti urbanistici, la quantità di immobili da destinare ad infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica ed altre opere pubbliche o di interesse pubblico di cui è prevista la cessione al comune o ad altri soggetti pubblici, nonché le caratteristiche ed il dimensionamento dei relativi interventi edilizi, e ne può anche indicare, ove opportuno, la localizzazione all'interno del comparto;

c) definisce, all'esterno dei comparti urbanistici, la localizzazione delle ulteriori infrastrutture, attrezzature, zone di rispetto, aree verdi e delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico, ivi incluse quelle di competenza dello Stato o di altri soggetti pubblici, e individua gli immobili

sottoposti a vincolo finalizzato alla espropriazione;

d) quantifica gli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici e ne indica in modo documentato le fonti di finanziamento.

3. Il piano operativo comunale ha la durata di cinque anni.

4. Il piano operativo è predisposto e approvato dal comune con le modalità di cui all'articolo 26.

5. Il comune allega al proprio bilancio annuale di previsione una relazione sullo stato di attuazione degli interventi previsti dal piano operativo vigente.

#### ART. 23.

*(Piano metropolitano).*

1. La città metropolitana predispone e approva, con le modalità di cui agli articoli 24 e 25, il piano metropolitano, il quale sostituisce, a tutti gli effetti, il piano territoriale provinciale e il piano urbanistico comunale con riferimento al territorio di competenza della città metropolitana medesima.

2. I comuni costituenti la città metropolitana adottano e approvano, con le modalità di cui all'articolo 26, i propri piani operativi, in coerenza con le disposizioni del piano metropolitano vigente. L'insieme dei piani operativi di tutti i comuni appartenenti alla città metropolitana costituisce un documento denominato piano operativo metropolitano.

#### ART. 24.

*(Conferenza territoriale, urbanistica, metropolitana).*

1. Il piano territoriale provinciale, il piano urbanistico comunale, il piano metropolitano sono adottati dall'ente locale competente e sottoposti alla valutazione della conferenza di cui al presente articolo.

2. La conferenza è convocata dall'ente locale proponente il piano.

3. Alla conferenza partecipano tutti i soggetti titolari di funzioni relative a piani specialistici, imposizione di vincoli, tutela e gestione di aree naturali protette, piani di settore, realizzazione e gestione di infrastrutture, rilascio di nulla-osta, espressione di pareri, e partecipano inoltre tutti gli altri soggetti interessati titolari di funzioni relative al governo del territorio.

4. La conferenza esamina il piano territoriale, il piano urbanistico, il piano metropolitano adottato dall'ente locale competente, ne verifica la coerenza con le disposizioni vigenti, provvede al coordinamento delle disposizioni riguardanti il territorio considerato, e si conclude con la definizione dell'intesa tra i partecipanti con le modalità di cui al presente articolo.

5. L'intesa della conferenza è definita con il consenso dell'ente locale proponente.

6. L'intesa non è raggiunta qualora si registri il dissenso, motivato con riferimento alla violazione di vincoli o di disposizioni vigenti, da parte delle amministrazioni titolari di funzioni relative a beni culturali, ambiente, difesa del suolo, protezione dai rischi derivanti da calamità naturali. In tal caso, fino a quando si registri il dissenso delle amministrazioni, i vincoli e le disposizioni vigenti sulla cui violazione è stato motivato il dissenso medesimo conservano il valore e gli effetti loro assegnati dalle leggi statali e regionali.

7. Fermo restando quanto previsto dai commi 5 e 6, l'intesa della conferenza è definita con le modalità previste dalla disciplina, in materia di conferenza di servizi, di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

8. L'intesa definita dalla conferenza è vincolante per tutti i soggetti partecipanti alla conferenza stessa, e tiene luogo di ogni atto o parere di competenza dei soggetti medesimi.

9. I piani territoriali, i piani urbanistici, i piani metropolitani sono approvati dall'ente locale competente dopo la defini-



zione dell'intesa della conferenza, con le modalità di cui all'articolo 25.

10. Le regioni disciplinano, fatto salvo quanto previsto dal presente articolo, le modalità di convocazione, di svolgimento della conferenza ed i termini che gli enti locali competenti stabiliscono per la durata della stessa. Esse possono inoltre prevedere, con riferimento al piano urbanistico comunale, che la conferenza urbanistica si svolga, previa intesa con i comuni interessati, su base intercomunale.

11. Le conferenze convocate per la valutazione del piano territoriale provinciale, del piano urbanistico comunale, del piano metropolitano assumono la denominazione, rispettivamente, di conferenza territoriale, conferenza urbanistica, conferenza metropolitana.

#### ART. 25.

*(Approvazione dei piani territoriali, urbanistici, metropolitani).*

1. La proposta di piano territoriale, di piano urbanistico o di piano metropolitano, risultante dall'intesa definita dalla conferenza di cui all'articolo 24, è pubblicata dall'ente locale competente entro quindici giorni dalla data di conclusione della conferenza medesima.

2. Alla proposta di piano di cui al comma 1 possono essere presentate, entro un mese dalla data della sua pubblicazione, le osservazioni di cui all'articolo 13.

3. L'ente locale competente sottopone alla valutazione della conferenza le osservazioni presentate, e si esprime sulle medesime entro tre mesi dalla data di pubblicazione della proposta di piano di cui al comma 1.

4. L'ente locale competente approva il piano territoriale, il piano urbanistico, il piano metropolitano entro il medesimo termine di cui al comma 3, dopo essersi espresso sulle osservazioni presentate.

5. Il piano territoriale, il piano urbanistico, il piano metropolitano approvato dall'ente locale competente è sottoposto a

controllo solo nel caso di cui all'articolo 12.

6. L'aggiornamento o la modifica del piano territoriale, del piano urbanistico, del piano metropolitano sono predisposti e approvati con le stesse modalità previste dalla presente legge per la predisposizione e l'approvazione dei piani medesimi.

7. Successivamente alla approvazione di cui al comma 4 i poteri statali di integrazione degli elenchi dei beni ambientali sottoposti a vincolo sono esercitabili solo in presenza di un fatto sopravvenuto o di una motivata riconsiderazione dell'interesse pubblico.

8. Qualora, dopo l'approvazione del piano territoriale, urbanistico, metropolitano sia approvato un nuovo piano specialistico o ricorrano le circostanze di cui al comma 7, l'amministrazione competente chiede agli enti locali interessati la convocazione della conferenza per procedere al recepimento nei piani medesimi delle nuove disposizioni e dei nuovi vincoli.

#### ART. 26.

##### *(Approvazione dei piani operativi).*

1. La proposta di piano operativo è adottata dal comune. Il piano operativo non è sottoposto alla valutazione della conferenza di cui all'articolo 24.

2. Alla proposta di piano operativo adottata dal comune, possono essere presentate, entro un mese dalla data della adozione, le osservazioni e le opposizioni di cui all'articolo 13.

3. Il comune si esprime sulle osservazioni e sulle opposizioni entro tre mesi dalla data della adozione del piano operativo.

4. Il comune approva il piano operativo entro il termine di cui al comma 3, dopo essersi espresso sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

5. Il piano operativo è sottoposto a controllo solo nel caso di cui all'articolo 12.

6. Il piano operativo viene aggiornato o modificato con le stesse modalità previste

dalla presente legge per la sua predisposizione ed approvazione.

7. Il piano operativo non può essere approvato in assenza di un piano urbanistico comunale vigente, né può modificare il piano urbanistico vigente. Nel caso in cui il piano operativo determini comunque l'esigenza di modifiche al piano urbanistico vigente, la sua approvazione è possibile solo dopo la modifica del piano urbanistico medesimo, approvata con le modalità di cui agli articoli 24 e 25.

#### ART. 27.

##### *(Comparto urbanistico).*

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili perimetrato a tale scopo dal piano operativo, che ne indica le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie di intervento, le funzioni urbane ammissibili, l'edificazione complessiva consentita e le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi nel perimetro del comparto, la quantità e, ove opportuno, anche la localizzazione, degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, interventi di edilizia residenziale pubblica ed altre opere pubbliche e di interesse pubblico.

2. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in un comparto urbanistico sono espressi in metri quadrati o in metri cubi; le stesse quote edificatorie sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale, da ciascuno di essi detenuta, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili inclusi nel perimetro del comparto stesso. Nel caso siano inclusi nel comparto immobili per i quali non risulti accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, tale valore è determinato dall'ufficio tecnico erariale sulla base dei valori accertati per altri immobili

aventi caratteristiche analoghe, entro un mese dalla data di approvazione del piano operativo.

3. Entro un mese dalla data di approvazione del piano operativo, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dal piano operativo medesimo ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi a favore del comune o di altri soggetti pubblici connessi con la attuazione del comparto stesso, e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in un comparto urbanistico sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti urbanistici.

4. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il piano operativo definisce altresì le caratteristiche ed il dimensionamento degli interventi edilizi relativi alla realizzazione, nei comparti urbanistici, di attrezzature, interventi di edilizia residenziale pubblica ed altre opere pubbliche o di interesse pubblico.

5. Le regioni definiscono i criteri ed i limiti per la definizione da parte dei comuni, nei propri piani operativi, degli interventi di cui al comma 4.

#### ART. 28.

*(Attuazione del comparto urbanistico).*

1. Il comparto urbanistico può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto medesimo, direttamente dal comune, ovvero da società miste, o da altri soggetti pubblici e privati.

2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune o ad altri soggetti pubblici gli immobili necessari per la realizzazione, nel comparto, di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, interventi di edilizia residenziale pubblica ed altre opere pubbliche e di interesse pubblico, nella quantità prevista dal piano operativo e sulla base

delle indicazioni di localizzazione indicate dal comune.

3. I detentori, singoli o associati, di una quantità superiore al cinquanta per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto urbanistico, possono procedere alla attuazione del comparto qualora si verifichi il rifiuto o l'inerzia dei rimanenti proprietari. In tale caso, i medesimi soggetti procedono alla attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare alla iniziativa, ed i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore di cui al comma 6 o, nel caso di rifiuto, mediante deposito della somma prevista presso la tesoreria comunale.

4. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto urbanistico da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al cinquanta per cento delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto medesimo, trascorso inutilmente il quale lo stesso comune può decidere di attuare direttamente, anche per mezzo di una società mista, il comparto urbanistico, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità di cui al comma 6.

5. Qualora il comune decida di non attuare direttamente il comparto secondo quanto previsto dal comma 4, gli operatori economici possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per la attuazione del medesimo impegnandosi all'acquisizione, con le modalità di cui ai commi 4 e 6, delle quote edificatorie e dei relativi immobili dei proprietari che rifiutino di partecipare all'iniziativa. Le proposte sono indirizzate al comune, il quale procede alla scelta dei soggetti incaricati dell'intervento nel comparto per mezzo di procedure ad evidenza pubblica.

6. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili di cui ai commi 3, 4 e 5 avvengono mediante procedura di esproprio al valore determinato dall'ufficio tecnico erariale.

## ART. 29.

(*Standard urbanistici*).

1. Le regioni indicano i criteri urbanistici, le prestazioni minime richieste ed i parametri, anche *pro-capite*, per la definizione, da parte dei piani operativi, delle quantità, delle caratteristiche, e della localizzazione di attrezzature, servizi, aree verdi, sia nei comparti urbanistici sia al di fuori degli stessi.

2. Nel caso di interventi edilizi relativi ad immobili non inclusi in comparti urbanistici che comportino modifiche delle funzioni urbane preesistenti, il comune procede ad una verifica dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo, determinato da tali modifiche, di immobili per attrezzature, aree verdi ed altre opere pubbliche e di interesse pubblico e subordina l'autorizzazione dei medesimi interventi alla cessione a titolo gratuito al comune o ad altri soggetti pubblici aventi titolo, da parte dei soggetti interessati, degli immobili occorrenti o al versamento a favore del comune, da parte dei medesimi soggetti, dell'importo determinato dall'ufficio tecnico erariale per l'acquisizione dei predetti immobili.

3. Le regioni indicano, altresì, i casi nei quali, per determinate attrezzature e servizi, i privati possono concorrere alla realizzazione e alla gestione degli stessi secondo modalità disciplinate dalle regioni medesime.

## ART. 30.

(*Titoli abilitativi alla attività edilizia*).

1. I comuni provvedono al rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia mediante lo strumento dello sportello urbanistico di cui all'articolo 3, comma 3.

2. Le regioni definiscono, nel rispetto delle norme vigenti relative alla tutela e alla sicurezza del territorio e degli immobili che lo compongono, la normativa riguardante il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia.

3. Sono in ogni caso subordinate al rilascio di uno specifico titolo abilitativo all'attività edilizia gli interventi di trasformazione urbanistica e gli interventi edilizi che comportino modifiche alle funzioni urbane preesistenti.

ART. 31.

*(Oneri di concessione e oneri di urbanizzazione).*

1. Le regioni indicano i criteri ed i parametri per la determinazione degli oneri di concessione dovuti dai promotori di trasformazioni urbanistiche e di iniziative edilizie, nonché le modalità di pagamento o di esenzione dal pagamento degli oneri medesimi.

2. Le regioni indicano altresì i criteri e i parametri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed i casi nei quali è consentita, in alternativa al pagamento, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei promotori delle iniziative.

ART. 32.

*(Opere dello Stato, delle regioni, delle province e di altri soggetti pubblici).*

1. Lo Stato, le regioni, le province e gli altri soggetti pubblici aventi titolo predispongono e realizzano le opere di propria competenza con il metodo della programmazione pluriennale prevista dalle leggi vigenti. Di tale programmazione viene data tempestiva comunicazione agli enti locali interessati.

2. Le opere programmate di cui al comma 1 sono recepite nei piani territoriali, nei piani urbanistici, nei piani metropolitani, nonché nei piani operativi, con le modalità di cui alla presente legge.

3. Nel caso in cui le opere di cui al comma 1 non risultino già previste nei piani territoriali, nei piani urbanistici, nei piani metropolitani l'amministrazione precedente chiede agli enti locali interessati la convocazione della conferenza di cui al-

l'articolo 24 della presente legge, ai fini del loro recepimento nei piani medesimi.

4. Le opere di cui al comma 1 sono recepite nel piano operativo, su richiesta delle amministrazioni interessate, qualora la realizzazione delle opere medesime sia programmata per il periodo di validità dello stesso piano operativo.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche per le opere date in concessione dallo Stato.

### CAPO III

#### NORME FINALI E TRANSITORIE

##### ART. 33.

*(Testo unico).*

1. Il Governo è delegato ad adottare, con decreto legislativo, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri dell'ambiente, per i beni e le attività culturali, dell'interno e dei trasporti e della navigazione, un testo unico nel quale sono riunite e coordinate le disposizioni statali vigenti in materia di governo del territorio. Il decreto è emanato, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e le Commissioni parlamentari competenti.

2. Il testo unico è predisposto sulla base dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) conformità con i principi e le disposizioni della presente legge;

b) competenza dello Stato nella materia oggetto delle disposizioni contenute nel testo unico;

c) abrogazione esplicita di tutte le disposizioni non conformi ai principi e criteri direttivi di cui alle lettere a) e b).

##### ART. 34.

*(Disposizioni attuative e transitorie).*

1. Le regioni approvano le norme e adottano i provvedimenti di propria com-



petenza, definiti dalla presente legge, entro un anno dalla data di entrata in vigore della medesima.

2. I piani territoriali provinciali, come definiti dalla presente legge, sono predisposti e approvati dalle province entro due anni dalla data di entrata in vigore della medesima.

3. I piani urbanistici comunali, come definiti dalla presente legge, sono predisposti e approvati dai comuni entro tre anni dalla data di entrata in vigore della medesima.

4. I piani metropolitani, come definiti dalla presente legge, sono predisposti e approvati dalla città metropolitana entro tre anni dalla data di entrata in vigore della medesima. Nel caso in cui la città metropolitana sia istituita successivamente alla predetta data, il piano metropolitano è predisposto e approvato entro il termine di due anni dalla data dell'istituzione della medesima città metropolitana.

5. Il piano operativo è approvato dal comune entro un anno dalla data di approvazione, ai sensi della presente legge, del primo piano urbanistico comunale.

6. I piani specialistici e i piani di settore, comunque denominati, vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, mantengono la loro autonoma validità sino alla approvazione dei nuovi piani territoriali ed urbanistici di cui ai commi 2, 3, e 4.

7. In sede di prima applicazione della presente legge, i proprietari di immobili inclusi in comparti urbanistici dal primo piano operativo approvato dal comune ai sensi della presente legge possono chiedere, entro quindici giorni dalla data di approvazione dello stesso, un nuovo accertamento, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del valore imponibile relativo alla applicazione dell'imposta comunale sugli immobili. L'ufficio tecnico erariale definisce e comunica al comune, entro un mese, il nuovo accertamento.

8. Nel caso in cui il nuovo accertamento di cui al comma 7 risulti di valore superiore al precedente, le maggiori imposte comunali sugli immobili conseguenti al nuovo accertamento sono dovute anche

con riferimento ai cinque anni precedenti alla richiesta di nuovo accertamento da parte del proprietario interessato.

9. Nel caso previsto dal comma 7, il termine di cui al comma 3 dell'articolo 27 è elevato da uno a due mesi.

10. Restano in vigore, sino alla data di approvazione da parte della provincia, del comune, della città metropolitana rispettivamente, del primo piano territoriale, del primo piano urbanistico, e del primo piano metropolitano di cui alla presente legge, le norme e le misure di salvaguardia vigenti per gli strumenti urbanistici adottati ma non ancora approvati.

#### ART. 35.

*(Imposte immobiliari nei comparti urbanistici).*

1. Le imposte sui trasferimenti immobiliari all'interno di un comparto urbanistico, finalizzati alla attuazione del comparto medesimo, si applicano solo alle eventuali plusvalenze realizzate negli atti di trasferimento e di cessione a titolo oneroso, purché gli stessi abbiano avuto luogo dopo l'approvazione del piano operativo e non oltre un mese dalla data di rilascio, da parte del comune, del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi previsti nel comparto.



Lire 1200 = € 0,62



\*14PDL0013900\*