

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1065

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PECORARO SCANIO, LION

Norme per il governo del territorio

Presentata il 27 giugno 2001

ONOREVOLI COLLEGHI! —

1. IL GOVERNO DEL TERRITORIO E LA LEGISLAZIONE

1.1. *La legislazione statale in materia di urbanistica.*

L'ordinamento italiano si arricchisce di una organica « legge urbanistica » solamente nel 1942, con la legge 17 agosto 1942, n. 1150. Si è nel pieno degli eventi bellici, l'Italia è ancora dominata dal regime fascista, che peraltro crollerà poco meno di un anno dopo.

Non è certo questa la sede per ricostruire il sistema previsionale e prescrittivo della legge n. 1150 del 1942.

È piuttosto il caso di ricordare i tentativi, che si svilupparono essenzialmente nel corso degli anni sessanta, di dotare il

Paese di una nuova legge urbanistica generale.

Nel 1962 il Ministro dei lavori pubblici Fiorentino Sullo fece elaborare e presentò un disegno di legge fortemente innovativo che, tra l'altro, prevedeva l'esproprio generalizzato dei suoli urbani e la loro successiva concessione in diritto di superficie. Esso suscitò una furibonda campagna d'opposizione, a seguito della quale, durante la campagna elettorale per il rinnovo del Parlamento, nel 1963, il Ministro veniva sconfessato dal suo stesso partito di appartenenza.

Il Governo formatosi dopo le elezioni provvide a redigere un nuovo disegno di legge, che in realtà conservava i contenuti essenziali del precedente e che, proprio per ciò, non riuscì ad avanzare nell'iter legislativo, per finire con l'essere abbandonato a favore di un terzo disegno di

legge, sostanzialmente diverso, elaborato nel 1964, peraltro mai approvato formalmente dal Governo, né, conseguentemente, inoltrato al Parlamento.

Fu invece approvato dal Governo, e presentato al Parlamento, il 3 febbraio 1967, un quarto disegno di legge, pressoché identico a quello elaborato nel 1964. Con esso il principio dell'esproprio generalizzato era seriamente intaccato da una ricca casistica di oneri, dal riconoscimento ai proprietari di aree soggette ad espropriazione della possibilità di richiedere « l'esonero (...) o la permuta con altra area » per « la costruzione di una casa di abitazione ritenuta idonea ai bisogni del richiedente e dei suoi familiari », e dalla possibilità che l'attività costruttiva venisse attuata, anziché sulla base di « piani particolareggiati », con susseguente espropriazione delle aree da essi interessate, a mezzo di « piani edilizi convenzionati ». Anche questo progetto di legge, ad ogni buon conto, non riuscì a procedere verso l'approvazione parlamentare.

Fu invece approvata, ed entrò in vigore, la legge 6 agosto 1967, n. 765, recante, nel titolo, modifiche ed integrazioni alla legge n. 1150 del 1942, e diffusamente nota come « legge ponte »: verso una sponda evidentemente ancora sperata. Essa era stata, per il vero, preceduta (citando soltanto i provvedimenti più rilevanti) dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, recante disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, seguita dalle leggi 19 novembre 1968, n. 1187, 22 ottobre 1971, n. 865, 28 gennaio 1977, n. 10, e 5 agosto 1978, n. 457.

Non è questa la sede per rammentare, neppure sommariamente, i contenuti delle leggi ora citate.

Ad ogni buon conto, alle leggi statali precedentemente ricordate facevano seguito, negli anni ottanta, una serie di provvedimenti frammentari, malamente coordinati, carenti di coerenze esterne ed interne (anche se farraginosi), genericamente e superficialmente ispirati da tendenze alla *deregulation* (edilizia ed urbanistica) ed a « semplificazioni » nient'af-

fatto sorrette da chiari apparati concettuali e dalle necessarie visioni sistemiche.

Per contro si succedevano, a decorrere dalla metà dello stesso decennio, alcune leggi di completamente diversa ispirazione e (a prescindere da puntuali limiti oggettivamente in esse riscontrabili) di grande, e riconosciuta, rilevanza in ordine al « governo del territorio »: il decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, la legge 18 maggio 1989, n. 183, per la « difesa del suolo », la legge 6 dicembre 1991, n. 394, sulle « aree protette ».

Né si possono ignorare le innovazioni, anche in materia di « governo del territorio », introdotte dalla legge 8 giugno 1990, n. 142, sull'ordinamento degli enti locali.

Da ultimo, molte delle norme citate sono state « assemblate » nei due testi unici di cui, rispettivamente, al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (in materia di beni culturali e ambientali) e al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (sull'ordinamento degli enti locali).

1.2. *Il modello costituzionale di produzione legislativa.*

A norma dell'articolo 117 della Costituzione spetta alle regioni emanare, per le « materie » elencate dal medesimo articolo, tra le quali l'« urbanistica », « norme legislative nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato, sempreché le norme stesse non siano in contrasto con l'interesse nazionale e con quello di altre Regioni ». Il pieno rispetto di tale modello di produzione legislativa avrebbe richiesto, e richiederebbe, che, a fare data dalla Costituzione delle regioni, il legislatore nazionale si limitasse, per le « materie » predette, a stabilire (esplicitamente e distintamente enunciandoli) dei « principi fondamentali », tutt'al più accompagnandoli, nei limiti dello strettamente indispensabile, con disposizioni direttamente operative destinate a trovare applicazione solamente nel tempo necessario alle regioni

per legiferare avendo come limite soltanto i sanciti « principi fondamentali ».

Al momento della concreta costituzione delle regioni, al proclamato fine di consentire alle regioni stesse di iniziare immediatamente a legiferare nelle « materie » di competenza (senza attendere l'emana-zione di leggi statali enuncianti i « principi fondamentali » della disciplina di ognuna di esse), la legge n. 62 del 1953 dispose, con il primo comma dell'articolo 9, che la produzione legislativa regionale poteva svolgersi « nei limiti dei principi fondamentali quali risultano da leggi che espres-samente li stabiliscono per le singole ma-terie o quali si desumono dalle leggi vi-genti ». Da allora, ed anzi in misura cre-scende, il legislatore nazionale ha continuato a disciplinare ogni argomento, anche nell'ambito delle materie elencate dall'articolo 117 della Costituzione, nei più minuti dettagli, senza minimamente cu-rarsi di distinguere gli enunciati che, even-tualmente, intendeva costituissero « prin-cipi fondamentali », da quelli che potes-sero considerarsi, tutt'al più, come s'è detto, disposizioni transitorie. Mentre, cor-relativamente, la produzione legislativa re-gionale è andata largamente degradandosi al rango di regolamentazione attuativa di leggi statali, quando non di mera parafrasi o di riscrittura di queste ultime.

Negli ultimi anni, nell'ambito del più generale dibattito sulla « riforma delle isti-tuzioni », ma anche indipendentemente da esso, si è prodotta una forte tensione verso la configurazione di un « nuovo regiona-lismo », o quantomeno di un « rilancio del regionalismo », tensione presente in im-portanti centri di produzione culturale, ed in quasi tutte le forze politiche.

La caratteristica fondamentale del « nuovo regionalismo » dovrebbe consistere nel modificare la Costituzione così da elencarvi non già le « materie » di com-petenza regionale, ma quelle mantenute nella sfera delle competenze statali, spet-tando tutte le altre alle regioni.

L'elenco delle « materie » di compe-tenza statale non potrebbe che essere, comunque, piuttosto ricco: cosa del resto ineludibile ove si voglia mantenere alla Repubblica italiana i connotati di « Stato sociale », come dimostrano la storia e la realtà contemporanea degli Stati anche a struttura « federale ».

Ed inoltre dovrebbe essere fatta salva la competenza statale di dettare, per tutte le altre « materie », i « principi fondamen-tali » nel cui rispetto dovrebbe esplicarsi l'attività legislativa regionale (la quale do-vrebbe altresì non porsi in contrasto con l'interesse nazionale e con quello delle altre regioni), venendo peraltro rafforzato l'obbligo del legislatore nazionale di porre tali « principi fondamentali » esclusiva-mente mediante leggi organiche, che siano effettivamente « di soli principi ».

1.3. *L'esigenza di una legge organica.*

Quanto esposto chiarisce che il perve-nire della definizione del « nuovo regiona-lismo » al suo esito conclusivo e formale non farebbe affatto venire meno la neces-sità di definire « leggi organiche » recanti i « principi fondamentali » della disciplina delle diverse « materie », tra le quali « ur-banistica » (nella definizione ampia datane dall'articolo 80 del decreto del Presidente della Repubblica n. 616 del 1977, ricon-ducibile al concetto di « governo del ter-ritorio »).

Per converso, tale esigenza è posta già dalla vigente Costituzione, talché il Parla-mento potrebbe (e dovrebbe) impegnarsi da subito a darvi (finalmente) risposta.

In tale logica, e con tali obiettivi, in-tende essere avanzata la presente proposta di legge che riproduce il testo unificato approvato dalla VIII Commissione am-biente della Camera dei deputati nella scorsa legislatura.

PROPOSTA DI LEGGE

CAPO I

PRINCÌPI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 1.

(Legge di princìpi).

1. La presente legge stabilisce i princìpi 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 princìpi e le disposizioni di cui alla presente legge costituiscono princìpi fondamentali delle leggi dello Stato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 117 della Costituzione, nonché princìpi 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 »: le 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 »: le norme che entrano in vigore nel territorio della regione, ad una data fissata dalla legge nazionale, qualora si verifichi l'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 »: l'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 »: i terreni, gli edifici, le costruzioni, le 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 »: le 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 »: le regioni a statuto ordinario, le regioni a statuto speciale, e le 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 governo 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 l'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 previsti dalla legge medesima.

2. In caso di inadempienza si provvede con le seguenti modalità:

a) in caso di inadempienza delle regioni nell'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 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 normativa vigente, e tutte le funzioni non esplicitamente attribuite alle regioni o alle province dalla presente legge e dalla normativa vigente.

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 normativa vigente, 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 normativa vigente.

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 normativa vigente.

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, nonché 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 e 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 e 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 « nor-

me 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 e dei piani operativi di cui agli articoli 20, 21, 22 e 23, 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 all'attività edilizia in contrasto con le disposizioni contenute nei piani adottati.

ART. 8.

(Unicità degli strumenti territoriali ed urbanistici).

1. La tutela, l'uso e 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 agli articoli 20, 21, 22 e 23, 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 e le città metropolitane predispongono, rispettivamente, i piani territoriali, i piani urbanistici ed 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 al-

l'attività conoscitiva, allo scambio di informazioni ed alla definizione di accordi procedurali.

ART. 11.

(Pianificazione coordinata).

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

2. Il piano territoriale, il piano urbanistico ed il piano metropolitano 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 normativa vigente, di funzioni relative al governo del territorio. La conferenza 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 citato articolo 24.

3. Gli enti locali competenti approvano i piani territoriali, i piani urbanistici e i piani metropolitani dopo la definizione, da parte della conferenza di cui al comma 2, dell'intesa di cui al medesimo comma 2, 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, decorso 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, nonché 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 ed 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 o 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 normativa vigente, 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 disposizioni vigenti 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 dell'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 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 è disposta l'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 all'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 materia 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 nazio-

nale, d'intesa con le regioni e gli enti locali;

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

g) escavazione del sottosuolo nei limiti e con le modalità previsti 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 previsti dalle leggi vigenti; l'istituzione di nuove aree naturali protette nazionali e la modifica di quelle esistenti;

b) l'occupazione d'urgenza, le concessioni e 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 previsti 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 articolazione 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 contenute nelle norme statali vigenti relative 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 di riferimento regionale 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 comuni-

cazione 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 ed alla prevenzione di rischi derivanti da calamità naturali sono 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 svi-

luppo delle attività economiche e produttive;

d) determina i fabbisogni insediativi 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 e 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 dell'attività agricola, la regolamentazione dell'attività edilizia nonché 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 ed 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 modificare 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 all'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 ed 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 di cui al comma 1.

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, nonché tutti gli altri soggetti interessati titolari di funzioni relative al governo del territorio.

4. La conferenza esamina il piano territoriale, il piano urbanistico ed 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 tale 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 vigente, in materia di conferenza di servizi, di cui alla 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 ed i piani metropolitani sono approvati dall'ente locale competente dopo la definizione 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 nonché i termini temporali di durata della conferenza. 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 o del piano metropolitano assumono la denominazione, rispettivamente, di « conferenza territoriale », « conferenza urbanistica » e « 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 o 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 o il piano metropolitano approvato dall'ente locale competente è sottoposto a controllo solo nel caso previsto dall'articolo 12.

6. L'aggiornamento o la modifica del piano territoriale, del piano urbanistico o 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 all'approvazione del piano territoriale, del piano urbanistico o del piano metropolitano 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 o 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 dell'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 espresse 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 attri-

buite 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 l'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, di interventi di edilizia residenziale pubblica e di altre opere pubbliche 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 urbanistico 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 e di 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 50 per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto urbanistico, possono procedere all'attuazione del comparto qua-

lora si verifichi il rifiuto o l'inerzia dei rimanenti proprietari. In tale caso, i medesimi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'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 50 per cento delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto medesimo, decorso 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 urbanistico secondo quanto previsto dal comma 4, gli operatori economici possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per l'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 ed 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 inoltre 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 subordinati al rilascio di uno specifico titolo abilitativo all'attività edilizia gli interventi di trasformazione urbanistica e gli interventi edilizi che comportano 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 o nei piani metropolitani, l'amministrazione precedente chiede agli enti locali interessati la convocazione della conferenza di cui all'articolo 24, 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 nazionale).

1. Il Governo è delegato ad adottare, con decreto legislativo, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio, per i beni e le attività culturali e dell'interno, 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 criteri 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 competenza, definiti dalla presente legge, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge medesima.

2. I piani territoriali provinciali, come definiti dalla presente legge, sono predi-

sposti e approvati dalle province entro due anni dalla data di entrata in vigore della legge 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 legge 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 legge 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 città metropolitana medesima.

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 all'approvazione dei nuovi piani territoriali ed urbanistici di cui ai commi 2, 3, e 4.

7. In sede di prima attuazione 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 il mese successivo, 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 allo stesso 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, i termini stabiliti dall'articolo 27 per la determinazione delle quote edificatorie da parte del comune sono elevati da un mese a due mesi.

10. Restano in vigore, sino alla data di approvazione da parte della provincia, del comune o della città metropolitana, rispettivamente, del primo piano territoriale, del primo piano urbanistico e del primo piano metropolitano, 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 all'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 stesso.

€ 0,62



14PDL0028250