



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori GRAMAZIO, CALIGIURI, LAURO, PALMIZIO,
TOTARO, BURGARETTA APARO, STRANO, PARAVIA, CIARRAPICO,
MAZZARACCHIO e FAZZONE**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 MARZO 2012

Disposizioni in materia di governo del territorio, nonché delega
al Governo in materia di fiscalità urbanistica

ONOREVOLI SENATORI. - Con il presente disegno di legge si intende riportare allo Stato il potere di stabilire i principi fondamentali del governo del territorio che offrono alla responsabilità legislativa regionale l'indispensabile supporto giuridico e politico generale, unificandolo peraltro sulla base del richiamo all'ordinamento e ai poteri sussidiari dell'Unione europea e alla potestà legislativa ed esclusiva dello Stato in materia di tutela dell'ambiente. Tra i principi esplicitati, va evidenziato fra gli altri il binomio sussidiarietà-sostenibilità, che costituisce in qualche modo il binomio alla base del federalismo europeo e italiano. Il principio di sussidiarietà si affida, per la necessaria declinazione operativa, al sistema delle istituzioni esistenti ed ispira la ripartizione dei poteri e delle competenze fra i diversi soggetti istituzionali nell'ambito di un orientamento etico del patto Stato/cittadini che esige una cooperazione interistituzionale. L'obiettivo dell'azione sostenibile è la definizione di un modello istituzionale di governo del territorio capace di valorizzare lo sviluppo delle identità locali presenti, in parte già attive, nell'ambito dei limiti e dei rispettivi perimetri d'azione naturali e antropici per l'attuazione della *governance*. Ciò significa per gli enti locali e regionali puntare ad ottenere un'equipotenzialità dell'organizzazione territoriale delle politiche e dei programmi, pure diversi e mirati, di sviluppo socio-economico, avendo a base la misura dell'ammissibilità (la sostenibilità) delle scelte a partire dalla definizione dei valori di compatibilità ambientale preliminare, ossia delle sensibilità del territorio, nelle sue componenti naturali e antropizzate, calcolata *ex ante* rispetto all'azione progettuale.

Sulla pianificazione del territorio viene inserito un concetto fondamentale, quale la pianificazione urbanistica, che qualifica ulteriormente il governo del territorio, mai dissociandolo dalla realtà territoriale che caratterizza il nostro Paese. Il piano urbanistico deve privilegiare il rinnovo urbano, la ristrutturazione, l'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente e va tuttavia esteso anche ai centri storici, compatibilmente con la normativa vigente sui beni culturali, al fine di assicurare a quei centri urbani la tradizionale continuità storico-culturale.

Per l'attuazione della pianificazione, viene introdotto nei piani operativi il sistema di compensazione perequativa, stabilendo che il comune possa attribuire gli usi privati del suolo dietro una contropartita in termini di diritti edificatori che copra in quota parte i costi di acquisizione delle aree di uso pubblico, ristabilendo così una condizione giuridica paritaria tra pubblico e privato. La formula applicativa è abbastanza semplice perché il piano operativo, attribuisce, in misura perequata, a tutti gli ambiti di trasformazione, usi pubblici e privati da accorpate *pro quota* fra tutte le proprietà. Le aree per usi pubblici saranno cedute al comune in cambio dei diritti edificatori attribuiti dal piano alla proprietà.

Relativamente alle problematiche di vigilanza del territorio e relativo regime sanzionatorio viene invece opportunamente accolto un principio di «sussidiarietà solidale» per quanto riguarda gli interventi sostitutivi e le sanzioni nei casi di mancata adozione dei provvedimenti repressivi.

In materia della fiscalità immobiliare il Governo viene delegato ad adottare, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legi-

slativi volti a definire un nuovo regime di fiscalità urbanistica. Tale regime dovrà considerare non solo la fiscalità connessa agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, con riferimento cioè ad imposte sulle aree fabbricabili, oneri di urbanizzazione, contributi sui costi di costruzione, imposte sui trasferimenti di edificabilità, ma

anche la fiscalità connessa alla città esistente, sia in termini di riconoscimento dei vantaggi derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione urbana, sia in termini di sostegno delle politiche che hanno ricadute positive sulla città e sul territorio, quali incentivi, disincentivi, compensazioni fiscali.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Governo del territorio)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, stabilisce i principi fondamentali in materia di governo del territorio nel rispetto dell'ordinamento e dei poteri sussidiari dell'Unione europea, della potestà legislativa esclusiva dello Stato, sia in materia di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, che in materia di ordinamento civile e penale e del regime di proprietà, nonché in materia di tutela della concorrenza.

2. Il governo del territorio, oggetto di legislazione concorrente, consiste nell'insieme delle attività conoscitive, valutative, regolative, di programmazione, di localizzazione e di attuazione degli interventi, nonché di vigilanza e di controllo, volte a perseguire la tutela e la valorizzazione del territorio, la disciplina degli usi e delle trasformazioni dello stesso, e la mobilità in relazione agli obiettivi sostenibili di sviluppo del territorio.

3. Al governo del territorio sono attribuiti:

a) i processi decisionali che incidono sul territorio;

b) l'esercizio della disciplina urbanistica;

c) l'attività edilizia e di trasformazione urbana;

d) la programmazione delle infrastrutture e delle attrezzature urbano/territoriali e dei servizi;

e) la difesa del suolo, la conservazione ecoregionale e delle biodiversità;

f) la cura degli interessi pubblici da subordinare alle materie di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, ed *e)*.

4. La presente legge, allo scopo di garantire, nell'ambito di uno spirito di cooperazione interistituzionale tra i diversi enti e soggetti a vario titolo competenti, il migliore coordinamento possibile con le regioni e con le autonomie locali, individua le principali competenze e funzioni statali in materia di infrastrutture e di grandi reti di trasporto incidenti nella materia del governo del territorio e le modalità di esercizio.

5. Con l'attuazione del modello di responsabilità concorrente fra Stato e regioni, queste ultime emanano norme in materia di governo del territorio in conformità ai principi fondamentali della legislazione statale stabiliti dalla presente legge. Sono fatte salve le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, previste dai rispettivi statuti e dalle relative norme di attuazione, nonché le forme e le condizioni particolari di autonomia previste ai sensi dell'articolo 116, terzo comma, della Costituzione.

Art. 2.

(Principi)

1. La presente legge attua i seguenti principi:

a) sussidiarietà e sostenibilità ambientale ed economica, binomio del federalismo europeo e italiano;

b) adeguatezza, autonomia e copianificazione, in quanto necessari per la definizione di adeguate procedure e di efficaci sistemi di pianificazione;

c) equità in relazione alla definizione di strumenti generali non prescrittivi di riferimento per le politiche di attuazione;

d) concertazione, partecipazione e pari opportunità in relazione alle procedure di indirizzo, negoziazione e perequazione;

e) semplificazione, efficacia, efficienza, economicità e imparzialità relativi all'azione amministrativa.

Art. 3.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) «pianificazione territoriale»: la pianificazione di area vasta, che ne definisce l'assetto per quanto riguarda le componenti territoriali fondamentali;

b) «pianificazione urbanistica»: la pianificazione funzionale e morfologica del territorio comunale che disciplina le modalità d'uso e di trasformazione e comprende il piano strutturale, il piano operativo e la regolamentazione urbanistica ed edilizia.

c) «piano di settore»: il piano di uno specifico settore funzionale con effetti sul territorio;

d) «piano territoriale»: il documento che rappresenta l'esito del processo di pianificazione territoriale;

e) «piano strutturale»: il piano urbanistico e documento dell'amministrazione attraverso il quale vengono operate le scelte fondamentali di programmazione dell'assetto del territorio di un comune o di più comuni in coordinamento fra di loro;

f) «piano operativo»: il piano urbanistico con il quale vengono attuate le previsioni di piano strutturale, con effetti conformativi del regime dei suoli, nel medio/breve periodo;

g) «dotazioni territoriali»: la misura adeguata del complesso di attrezzature, infrastrutture e reti di cui deve essere dotato un ambito territoriale;

h) «rinnovo urbano»: l'insieme coordinato di interventi di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di singoli edifici o di intere parti di insediamenti urbani, finalizzato alla rigenerazione, riqualificazione, riabilitazione, nonché all'adeguamento formale alle caratteristiche architettoniche urbane.

Art. 4.

(Compiti e funzioni dello Stato)

1. Le funzioni dello Stato sono esercitate attraverso politiche generali e di settore inerenti la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, l'assetto del territorio, la promozione dello sviluppo socio-economico-culturale, il rinnovo e la riqualificazione urbana e delle grandi reti di infrastrutture.

2. Per l'attuazione delle politiche di cui al comma 1, lo Stato adotta, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, programmi di intervento, coordinando la sua azione con quella dell'Unione europea e delle regioni.

3. Sono esercitate dallo Stato, prevalentemente attraverso intese in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le funzioni amministrative relative all'identificazione delle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale in ordine alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, alla difesa del suolo e all'articolazione delle reti infrastrutturali e delle opere di competenza statale, in armonia con le politiche definite a livello comunitario, nazionale e regionale e in coerenza con le scelte di sostenibilità economica e ambientale.

4. Sono altresì esercitate dallo Stato le funzioni amministrative connesse al governo del territorio relative alla difesa e alle Forze armate, all'ordine pubblico e alla sicurezza, alle competenze istituzionali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, anche in relazione alla difesa civile, nonché quelle relative alla protezione civile concernenti la tutela dell'ambiente e dell'ecosistema e quelle relative alla tutela dei beni culturali, alla valorizzazione dei beni culturali di appartenenza statale nel rispetto del principio di leale collaborazione, all'individuazione in via concorrente dei beni paesaggistici e alla

partecipazione alla gestione dei vincoli paesaggistici, previste dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Allo scopo di rimuovere le condizioni di squilibrio territoriale, economico e sociale, di promuovere la rilocalizzazione di insediamenti esposti al rischio di calamità naturali o di dissesto idrogeologico e la riqualificazione ambientale dei territori danneggiati, di superare situazioni di degrado ambientale e urbano, lo Stato predispone programmi di intervento volti a promuovere politiche di sviluppo economico locale, di coesione e solidarietà sociale coerenti con le prospettive di sviluppo sostenibile, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

6. I programmi di intervento speciali, di cui al comma 5, sono attuati prioritariamente attraverso gli strumenti di programmazione negoziata.

7. Le competenze, definite dalla legislazione statale e regionale, degli enti parco, delle autorità di bacino, delle sovrintendenze competenti per i beni storico-artistici e ambientali, nonché dei soggetti titolari di interessi pubblici incidenti nel governo del territorio, debbono essere esercitate in raccordo con gli atti di pianificazione di cui alla presente legge e coordinate nell'ambito di una prassi di governo integrato del territorio.

Art. 5.

(Sussidiarietà e cooperazione interistituzionale)

1. Il principio di sussidiarietà, si affida per la necessaria declinazione operativa al sistema delle istituzioni ed ispira la ripartizione dei poteri e delle competenze fra i diversi soggetti istituzionali nell'ambito di un orientamento etico del patto Stato/cittadini e secondo i criteri della tutela, della respon-

sabilità e della concorsualità, fatti salvi i poteri sostitutivi previsti dalle norme vigenti.

2. I comuni, le province, le regioni, le città metropolitane e le associazioni di comuni agiscono nell'ambito della cooperazione interistituzionale ai fini della definizione delle linee guida per la programmazione e la pianificazione del territorio, secondo il principio di adeguatezza di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *b*), e del criterio di differenziazione nell'esercizio delle funzioni. Sulla base di tali indicazioni sono, altresì, individuati gli ambiti territoriali di applicazione, favorendo la collaborazione e la competizione territoriale.

Art. 6.

(Concertazione istituzionale)

1. I soggetti titolari di funzioni relative al governo del territorio perseguono il metodo della cooperazione interistituzionale, di cui al comma 2, nell'elaborazione delle scelte fondamentali riferite al territorio, sulla base del principio di competenza, anche mediante intese e accordi procedimentali e l'istituzione di sedi stabili di concertazione, al fine di perseguire i principi dell'unicità del piano territoriale e della copianificazione.

2. I soggetti pubblici cooperano nella definizione delle linee guida per la programmazione e la pianificazione del territorio sulla base di quanto stabilito al comma 1, tenendo presente la necessità di semplificazione delle procedure e la riduzione dei tempi. Nella definizione degli accordi di programma e degli atti equiparabili comunque denominati, sono stabilite le responsabilità e le modalità di attuazione, nonché le sanzioni in caso di inadempimento degli impegni assunti dai soggetti pubblici.

3. Ai fini della definizione delle linee guida per la programmazione e la pianificazione del territorio, le regioni raggiungono intese con le regioni limitrofe, ai sensi del-

l'articolo 117, ottavo comma, della Costituzione.

4. Le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autoritativi, e attraverso forme di coordinamento fra i soggetti pubblici.

5. Le regioni possono concordare con le singole amministrazioni dello Stato forme di collaborazione per l'esercizio coordinato delle funzioni amministrative, compresi l'attuazione degli atti generali e il rilascio di permessi e di autorizzazioni, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché alle infrastrutture.

6. Le regioni, nel disciplinare le modalità di acquisizione dei contributi conoscitivi e valutativi, nonché delle proposte delle altre amministrazioni interessate nel corso della formazione degli atti di governo del territorio, assicurano l'attribuzione in capo alla sola amministrazione procedente della responsabilità delle determinazioni conclusive del procedimento.

7. Le regioni disciplinano le modalità di acquisizione dei contributi conoscitivi e delle informazioni cartografiche finalizzate alla realizzazione di un quadro del territorio unitario e condiviso. Lo Stato definisce, d'intesa con le regioni e le province autonome, criteri omogenei per le cartografie tecniche di dettaglio e di base ai fini della pianificazione del territorio.

Art. 7.

(Accordi con i privati e partenariato)

1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto del principio di pari opportunità e di partecipazione al procedimento per le intese preliminari o preparatorie dell'atto amministrativo, e attraverso procedure di confronto concorrenziale per gli accordi sostitutivi degli atti

amministrativi, al fine di recepire negli atti di pianificazione proposte di interventi, in attuazione coerente degli obiettivi strategici contenuti negli atti di pianificazione e delle dotazioni minime di cui all'articolo 10, comma 9, la cui localizzazione è di competenza pubblica.

2. L'accordo è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione dell'atto di pianificazione che lo recepisce.

3. I procedimenti di negoziazione urbanistica sono retti dai principi di trasparenza e di pari opportunità concorsuale. Nei piani strutturali sono indicati i criteri e i metodi per l'individuazione dei corrispettivi richiesti nella negoziazione urbanistica.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni in materia di partecipazione al procedimento amministrativo, di accordi con i privati e di tutela giurisdizionale, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241.

5. La presente legge coinvolge il privato cittadino nella progettualità, nello sviluppo operativo e nella gestione del territorio in base a principi e strategie che legittimano implicitamente la ricerca di profitti imprenditoriali concorrenziali, risolti nella pubblica evidenza degli atti, ma che allo stesso tempo scoraggiano le rendite immobiliari finanziarie in grado di compromettere quelle strategie.

Art. 8.

(Pianificazione territoriale)

1. Il governo del territorio è funzione pubblica, esercitata nelle forme stabilite dalla legge, che si esplica attraverso una pluralità di atti, istituti e tecniche di diverso contenuto disciplinare, di natura pubblicistica e privatistica, con il fine della promozione di progetti di sviluppo sostenibile, in relazione alle risorse sociali, ambientali ed economiche.

2. La pianificazione territoriale disciplina il territorio, con atti amministrativi generali, procedendo all'individuazione degli ambiti urbani e/o territoriali di applicazione. Il governo del territorio viene esercitato attraverso la pianificazione nel rispetto degli interessi pubblici primari indicati dalla legge e nel perseguimento dell'interesse pubblico concretamente individuato mediante la comparazione con gli interessi privati, sulla base del principio della partecipazione.

3. La pianificazione territoriale è la principale, sebbene non esclusiva, articolazione delle politiche di governo del territorio che si attua attraverso modalità strategiche, strutturali e operative. Gli atti di contenuto strategico e strutturale hanno valenza programmatica, non conformativa della proprietà e possono assumere sia la funzione di «scenario» entro il quale collocare interventi e progetti che quella di «disegno strategico» sul quale costruire le politiche di sviluppo urbano. I piani operativi, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) disciplinano il regime dei suoli, hanno efficacia conformativa della proprietà e hanno valenza di programmazione attuativa. I piani operativi concorrono nel garantire le prestazioni minime degli insediamenti anche attraverso idonee misure di salvaguardia.

4. La pianificazione territoriale e urbanistica non può prescindere dalle delimitazioni territoriali e dalle indicazioni esplicite od implicite circa le vocazioni d'uso dei suoli contenute nei piani dei bacini o distretti idrografici in funzione delle esigenze di difesa del suolo.

5. Il piano urbanistico privilegia il rinnovo urbano, la ristrutturazione, l'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente sia in generale che nei centri storici, compatibilmente con la normativa vigente sui beni culturali, al fine di assicurare ai centri urbani la tradizionale continuità storico-culturale. I comuni, in accordo con le Soprintendenze competenti, selezionano in una scala di interventi che va dal restauro alla demolizione e rico-

struzione, l'intervento adeguato al livello di degrado e al valore architettonico e di tessuto edilizio storico degli edifici interessati.

6. Il piano territoriale di coordinamento previsto dall'articolo 20, comma 2, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è di competenza delle province, con l'eccezione delle aree metropolitane, per le quali la legge regionale può stabilire previsioni diverse allo scopo di favorirne la pianificazione territoriale. La regione, con propria legge, in considerazione della specificità di determinati ambiti sovramunicipali e omogenei e in attuazione dei principi costituzionali di sussidiarietà e adeguatezza, può disciplinare e incentivare la pianificazione urbanistica intercomunale.

7. Il territorio non urbanizzato è edificabile solo per opere e infrastrutture pubbliche e per servizi per l'agricoltura, l'agriturismo e l'ambiente. Le regioni, nell'ambito di una politica generale di attenzione al consumo del suolo, stabiliscono i casi di edificabilità, attraverso l'individuazione, per categorie generali, degli ambiti del territorio non urbanizzato.

8. La pianificazione territoriale è ispirata, in coerenza con il comma 7 dell'articolo 4, al principio dell'integrazione delle funzioni e della qualità urbana e territoriale. Sotto quest'ultimo aspetto deve tenere conto, coerentemente con i programmi e le direttive dell'Unione europea, anche del complesso sistema di interrelazioni che regola gli scambi di energia tra le specie animali e vegetali cosiddette reti ecologiche.

9. Le regioni disciplinano modalità di acquisizione dei contributi conoscitivi e delle informazioni cartografiche finalizzate alla realizzazione di un quadro del territorio unitario e condiviso. Lo Stato definisce, d'intesa con le regioni e le province autonome, criteri omogenei per le cartografie tecniche di dettaglio e di base ai fini della pianificazione del territorio.

10. Nella pianificazione urbanistica deve essere garantita la dotazione necessaria di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico generale, anche attraverso la prestazione concreta del servizio non connessa ad aree e ad immobili. L'entità dell'offerta dei servizi è misurata in base a criteri prestazionali, con l'obiettivo di garantirne comunque un livello minimo anche con il concorso dei soggetti privati. Nel rispetto di quanto stabilito ai sensi della lettera *m*) del secondo comma dell'articolo 117 della Costituzione, le regioni determinano i criteri di dimensionamento per i servizi che implicano l'esigenza di aree e relative attrezzature.

11. Al fine di assicurare una razionale distribuzione di attrezzature urbane nelle diverse parti del territorio interessato, in sede di pianificazione urbanistica si deve documentare lo stato dei servizi esistenti in base a parametri reali di utilizzazione e precisare le scelte relative alla politica dei servizi da realizzare, assicurandone un idoneo livello di accessibilità e di fruibilità nonché incentivando l'iniziativa dei privati.

Art. 9.

(Partecipazione al processo di pianificazione)

1. Nei procedimenti di impostazione, formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, al fine di garantire la massima trasparenza e democrazia nella formazione delle decisioni, sono assicurati:

a) il coinvolgimento dei cittadini comunque interessati nonché delle associazioni socio-economico-culturali in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo economico e civile da perseguire;

b) le forme di pubblicità e di partecipazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi in ordine ai contenuti degli strumenti stessi.

2. Nell'ambito della formazione degli strumenti esecutivi che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti e dei documenti necessari comunque concernenti la pianificazione territoriale e urbanistica, assicurando il tempestivo e adeguato esame delle osservazioni dei soggetti intervenuti e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse. Nell'attuazione delle previsioni di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio deve essere garantito il contraddittorio degli interessati con l'amministrazione procedente.

3. Le scelte relative alla localizzazione di opere e infrastrutture di rilevante impatto ambientale e sociale devono essere precedute da udienze pubbliche con la partecipazione dei cittadini e delle associazioni territorialmente radicate e, ai sensi della legislazione vigente, da procedure di valutazione ambientale.

4. Il responsabile del procedimento, di cui all'articolo 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241, cura tutte le attività relative alla pubblicità, all'accesso agli atti e ai documenti nonché alla partecipazione e al procedimento di approvazione.

5. Gli organi politici e i funzionari professionali responsabili degli atti di pianificazione hanno obbligo di esplicita e adeguata motivazione delle scelte, con particolare riferimento e ai principi di cui alla presente legge.

Art. 10.

(Attuazione della pianificazione territoriale)

1. Le modalità di attuazione del piano strutturale sono definite dalla legge regionale. Le previsioni di contenuto operativo sono attuate, compatibilmente con la esistenza e realizzazione delle dotazioni territo-

riali, con sistemi di compensazione perequativa. La perequazione è finalizzata all'attribuzione di diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica e con caratteristiche territoriali omogenee. I diritti edificatori sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni d'uso e in misura percentuale rispetto al complessivo valore detenuto da ciascun proprietario.

2. Il vincolo preordinato alla espropriazione per la realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse pubblico, ha la durata di cinque anni e può essere motivatamente reiterato per una sola volta. In tale caso, al proprietario, sempreché non intenda aderire alle procedure alternative di cui ai commi 3 e 4, è dovuto un indennizzo pari a un terzo dell'ammontare dell'indennità di esproprio dell'immobile, da corrispondere entro sessanta giorni dalla data di reiterazione del vincolo.

3. Gli usi privati del suolo sono attribuiti dal comune dietro una contropartita che copre in quota parte i costi di acquisizione delle aree di uso pubblico con vincolo preordinato all'espropriazione. Il piano operativo, attribuisce, in misura perequata, a tutti gli ambiti di trasformazione che includono aree edificate da riutilizzare, o inedificate da usare per la prima volta, usi pubblici e privati da accorpate *pro quota* fra tutte le proprietà presenti negli ambiti. Le aree per usi pubblici saranno cedute al comune in cambio dei diritti edificatori attribuiti dal piano strutturale alla proprietà.

4. In caso di vincolo preordinato all'espropriazione per la realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse pubblico su terreni non ricompresi negli ambiti oggetto di attuazione perequativa, il proprietario dell'area vincolata può richiedere di trasferire i diritti edificatori su un'altra area di sua proprietà o su un'area pubblica in permuta, edificabili ai sensi del piano urbanistico comunale, previa cessione gratuita al comune dell'area di sua proprietà.

5. Nell'acquisto delle aree ritenute di rilievo strategico, se inserite nei piani operativi, i comuni possono comunque esercitare la prelazione nelle forme previste dal codice civile e sulla base dei valori di mercato.

6. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili negli e tra gli ambiti individuati con la pianificazione comunale.

7. I negozi relativi alle permuta di cui al comma 4 e ai diritti edificatori di cui al comma 3 non sono soggetti a imposte e tasse.

8. Le leggi regionali disciplinano, attraverso il piano territoriale di coordinamento provinciale, forme di perequazione intercomunale, quali modalità di compensazione e riequilibrio delle differenti opportunità riconosciute alle diverse realtà locali e degli oneri ambientali su queste gravanti.

9. Le regioni possono assicurare agli enti di pianificazione le adeguate risorse economico-finanziarie per ovviare ad eventuali previsioni limitative delle potenzialità di sviluppo del territorio derivante da atti di pianificazione territoriale.

Art. 11.

(Titoli abilitativi e attività di trasformazione)

1. Fatte salve le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le regioni, derogando dalla norma generale per la quale ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta a titolo abilitativo, individuano:

a) le attività di trasformazione del territorio non aventi effetti urbanistici ed edilizi e non soggette a titolo abilitativo;

b) le categorie di opere e i presupposti urbanistico-edilizi in base ai quali l'interessato ha la facoltà di presentare la denuncia di inizio attività in luogo della domanda di

permesso di costruire. Individuano inoltre la misura dell'onere del permesso di costruire e casi di esenzione per il perseguimento di finalità sociali, economiche ed urbanistiche.

2. Al fine di favorire il confronto concorrenziale, il piano urbanistico comunale individua le tipologie degli interventi per i quali la determinazione degli oneri dovuti è libera nel massimo ed è stabilita sulla base dell'effettivo valore dell'intervento individuato tramite libera contrattazione di mercato, nell'ambito di procedure di confronto concorrenziale.

3. Anche allo scopo di favorire il rinnovo urbano e la prevenzione di rischi naturali e tecnologici, le regioni possono prevedere incentivi consistenti nella incrementabilità dei diritti edificatori già attribuiti dai piani urbanistici vigenti.

Art. 12.

(Vigilanza sul territorio e regime sanzionatorio)

1. Il comune esercita la vigilanza e il controllo sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ricadenti nel proprio territorio.

2. Gli abusi edilizi sono soggetti alle sanzioni penali, civili e amministrative previste dalle leggi statali vigenti in materia, ferma la podestà delle regioni di prevedere sanzioni amministrative di natura reale, ripristinatoria, pecuniaria, interdittiva dell'attività edilizia nei confronti dei responsabili degli abusi più gravi.

3. In caso di sostituzione del permesso di costruire con la denuncia di inizio attività resta fermo il regime sanzionatorio penale, amministrativo e civilistico previsto per la concessione edilizia dalle leggi statali vigenti in materia.

Art. 13.

(Delega al Governo in materia di fiscalità urbanistica)

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi volti a definire un nuovo regime di fiscalità urbanistica, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) previsione di una fiscalità connessa agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia cioè ad imposte sulle aree fabbricabili, oneri di urbanizzazione, contributi sui costi di costruzione, imposte sui trasferimenti di edificabilità in attuazione del modello perequativo-compensativo;

b) previsione di una fiscalità connessa alla città esistente, sia in termini di riconoscimento dei vantaggi derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione urbana, sia in termini di sostegno delle politiche che hanno ricadute positive sulla città e sul territorio, quali incentivi, disincentivi, compensazioni fiscali.

Art. 14.

(Abrogazioni)

1. I testi unici in materia di edilizia e di espropriazione per pubblica utilità devono essere coordinati con le disposizioni della presente legge anche ai fini della delegificazione e della semplificazione della materia.

2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a)* legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- b)* articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 della legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c)* legge 6 agosto 1967, n. 765;
- d)* legge 19 novembre 1968, n. 1187;
- e)* articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni;

f) articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

g) articoli 27, 28, 29, 30 e 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

h) articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

i) articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni.

Art. 15.

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il centottantesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.