

LEGGE PROVINCIALE 11 novembre 2005, n. 16

Modificazioni della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio). Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze e altre disposizioni in materia di urbanistica (b.u. 15 novembre 2005, n. 46, suppl. n. 2)

Art. 1 - Art. 11

omissis (1)

Art. 12

Disposizioni transitorie

1. Gli indici edificatori previsti dai piani regolatori generali in vigore e non ancora sfruttati dai proprietari interessati non costituiscono un limite ai fini della revisione delle previsioni insediative e dei contenuti dei piani, nonché dell'introduzione nei piani dei principi di perequazione previsti dalla legge provinciale n. 22 del 1991, come modificata da questa legge.
2. Gli articoli 18 quater, commi 2, 3, 4, 5, 6 e 7, nonché 18 quinquies, commi 4 e 5, della legge provinciale n. 22 del 1991, come inseriti dagli articoli 3 e 4 di questa legge, si applicano anche ai piani regolatori generali approvati prima della sua entrata in vigore. Fino all'adeguamento dei piani regolatori generali alla disciplina della perequazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18 bis della legge provinciale n. 22 del 1991, come inserito dall'articolo 1 di questa legge, i diritti edificatori che possono essere riconosciuti a titolo di credito edilizio per le aree già specificatamente destinate a insediamento dal piano regolatore generale non possono essere superiori ai diritti edificatori già riconosciuti dal piano prima dell'imposizione del vincolo. I diritti edificatori possono essere riconosciuti a titolo di credito edilizio per le aree non specificatamente destinate a insediamento unicamente a seguito dell'adeguamento dei piani regolatori generali alla disciplina della perequazione urbanistica.
3. I piani regolatori generali attuano l'articolo 18 quinquies della legge provinciale n. 22 del 1991, come inserito dall'articolo 4 di questa legge, anche con riguardo alle aree con destinazione residenziale già individuate dagli strumenti di pianificazione vigenti.
4. Le deliberazioni della Giunta provinciale previste dall'articolo 18 quinquies, comma 2, e dall'articolo 18 sexies, comma 3, della legge provinciale n. 22 del 1991, come inseriti dagli articoli 4 e 5 di questa legge, sono adottate entro sessanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. I pareri del Consiglio delle autonomie locali, della CUP e della competente commissione permanente del Consiglio provinciale previsti da questa legge sono espressi entro il termine perentorio di venti giorni dalla richiesta, decorsi i quali si prescinde dai pareri medesimi.
5. I comuni individuati dalla deliberazione di cui all'articolo 18 sexies, comma 3, della legge provinciale n. 22 del 1991, come inserito dall'articolo 5 di questa legge, provvedono ad adottare le varianti di cui al comma 4 dell'articolo 18 sexies entro un anno dalla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione della deliberazione medesima. Se il comune non adotta la variante nei termini stabiliti, la Giunta provinciale, previa diffida, nomina un commissario ad acta.
6. Dalla data di entrata in vigore di questa legge e fino all'adozione della deliberazione della Giunta provinciale di cui all'articolo 18 sexies, comma 3, della legge provinciale n. 22 del 1991, come inserito dall'articolo 5 di questa legge, e comunque non oltre la scadenza del termine previsto dal comma 4 di questo articolo per la sua adozione, non possono essere rilasciate concessioni edilizie o presentate denunce di inizio attività per la costruzione di nuovi edifici da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanze oppure per il cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali esistenti per la nuova destinazione ad alloggi per il tempo libero e vacanze; alle domande di concessione edilizia nonché ai piani attuativi presentati entro il 26 agosto 2005 si applicano le disposizioni vigenti prima della data di entrata in vigore di questa legge. Nei comuni

individuati dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 3 dell'articolo 18 sexies la misura di salvaguardia di questo comma si applica sino all'approvazione delle varianti ai piani regolatori generali previste dal comma 4 dell'articolo 18 sexies.

7. Le disposizioni di cui all'articolo 18 sexies della legge provinciale n. 22 del 1991, come inserito dall'articolo 5 di questa legge, e di cui al comma 6 di questo articolo non si applicano agli edifici con destinazione residenziale esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge. Sono comunque soggetti alla disciplina prevista dall'articolo 18 sexies gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, fatto salvo il caso in cui l'ampliamento sia finalizzato al recupero di sottotetti e sia contenuto nel limite determinato dal piano regolatore generale in misura non superiore al 15 per cento del volume dell'edificio esistente. 8. Nel caso di piani regolatori generali o loro varianti già adottati alla data di entrata in vigore di questa legge, i comuni interessati possono sospendere il procedimento di adozione definitiva fino all'assunzione delle deliberazioni della Giunta provinciale previste dall'articolo 18 quinquies, comma 2, e dall'articolo 18 sexies, comma 3, della legge provinciale n. 22 del 1991, come inseriti dagli articoli 4 e 5 di questa legge, per provvedere all'adeguamento della proposta di piano o sua variante alle deliberazioni medesime; qualora i piani o loro varianti siano già stati trasmessi alla Provincia per l'approvazione, la sospensione del procedimento di approvazione per il predetto adeguamento può essere richiesta dai comuni interessati alla Giunta provinciale.

9. Nel caso di piani attuativi non approvati entro la data di entrata in vigore di questa legge, i comuni possono subordinare la loro approvazione alla destinazione di una quota delle aree ad interventi di edilizia pubblica, agevolata o convenzionata.

Art. 13 **Entrata in vigore**

1. Questa legge entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

NOTE

(1) Articoli aggiuntivi degli articoli 18 bis, 18 ter, 18 quater, 18 quinquies, 18 sexies, 111 bis, 156 bis e modificativi degli articoli 106, 108, 111, 132 della l.p. 5 settembre 1991, n. 22.

Di seguito si riportano, per comodità di consultazione, gli articoli inseriti nella L. P. 22/1991 (il cui testo completo e aggiornato è reperibile all'interno di www.PAUSANIA.it nell'[Archivio delle Leggi Urbanistiche Regionali](#)) relativi alla disciplina della perequazione urbanistica nell'ambito della pianificazione generale.

Art. 18 bis

Perequazione urbanistica

1. Il piano regolatore generale può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.
3. Il piano regolatore generale individua:
 - a) gli ambiti territoriali entro i quali si applica la perequazione;
 - b) gli indici edificatori convenzionali riferiti alla capacità edificatoria territoriale complessivamente attribuita alle aree comprese negli ambiti, anche differenziati per parti dell'ambito e per classi in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree;
 - c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamento, da rispettare in ogni caso ai fini della pianificazione urbanistica attuativa e del rilascio della concessione edilizia, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi ai sensi degli articoli 18 quater e 18 quinquies;
 - d) le aree e gli immobili degradati o incongrui, anche non compresi negli ambiti di cui alla lettera a), che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale la cui esecuzione può determinare un credito edilizio ai sensi dell'articolo 18 quater, comma 1;
 - e) gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche;
 - f) gli ulteriori criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione.
4. L'ammontare complessivo del dimensionamento degli interventi corrispondente agli indici edificatori convenzionali previsti dal comma 3, lettera b), ai crediti edilizi di cui agli articoli 18 quater e 18 quinquies, nonché agli indici edificatori previsti per le aree destinate a insediamento non comprese negli ambiti territoriali oggetto di perequazione, non deve risultare superiore al nuovo carico insediativo massimo complessivo definito per i diversi interventi ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera c), numero 2), e deve risultare coerente, per quanto riguarda la residenza, con i parametri per il dimensionamento stabiliti ai sensi dell'articolo 13 delle norme d'attuazione del piano urbanistico provinciale, approvato con legge provinciale 9 novembre 1987, n. 26, come modificato con la variante approvata con legge provinciale 7 agosto 2003, n. 7.
5. Il piano regolatore generale stabilisce gli indici urbanistici per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche, o i criteri per la loro determinazione, mediante i piani attuativi previsti dal capo IV del titolo IV o i programmi integrati d'intervento di cui all'articolo 56 bis, nella fase di attuazione della perequazione, ai sensi dell'articolo 18 ter. Questi indici sono determinati in modo indipendente e ulteriore rispetto agli indici convenzionali riconosciuti ai proprietari delle aree ai sensi del comma 3, lettera b).
6. I diritti corrispondenti agli indici edificatori convenzionali di cui al comma 3, lettera b), e i crediti edilizi di cui agli articoli 18 quater e 18 quinquies, ad avvenuta approvazione dei piani e dei programmi di cui all'articolo 18 ter, comma 1, e delle convenzioni di cui agli articoli 18 quater e 18 quinquies, sono negoziabili fra i soggetti interessati. Le negoziazioni producono effetto nei confronti del comune nei modi previsti da questa legge e dal piano.
7. Ogni comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsti dagli articoli 18 quater e 18 quinquies. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Art. 18 ter

Strumenti d'attuazione della perequazione

1. La perequazione si attua mediante i piani attuativi previsti dal capo IV del titolo IV o i programmi integrati d'intervento di cui all'articolo 56 bis. I piani attuativi e i programmi integrati di intervento possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui.

2. I piani attuativi di cui al comma 1 individuano le aree in cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da cedere gratuitamente al comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché ad eventuali interventi di riqualificazione ambientale.

3. I piani attuativi devono essere accompagnati da uno schema di convenzione, anche se non prevista dalle norme che li concernono, intesa a disciplinare i rapporti tra il comune e i proprietari delle aree comprese nei piani. Se l'approvazione del piano attuativo richiede delle modifiche alle previsioni del piano regolatore generale si applica il comma 6 dell'articolo 56 bis.

4. Il piano regolatore può determinare le priorità da seguire nella redazione dei piani attuativi di cui al comma 1, prevedendo in tal caso i termini massimi entro i quali i proprietari delle aree sono tenuti a presentare la proposta di piano; decorsi inutilmente tali termini il comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.

Art. 18 quater Compensazione urbanistica

1. Se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale ai sensi dell'articolo 18 bis, comma 3, lettera d), il piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione. Il riconoscimento del credito edilizio è subordinato alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale. Salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio sia effettuato nell'ambito dei piani e dei programmi previsti dall'articolo 18 ter, comma 1, tale riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio.

2. In caso di aree assoggettate a vincolo espropriativo già ricadenti in zone specificatamente destinate a insediamento dal piano regolatore generale prima dell'imposizione del vincolo, il comune, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area al comune medesimo, può disporre il trasferimento a titolo di credito edilizio di diritti edificatori su altre aree destinate a edificazione o la permuta con altre aree di proprietà del comune. I criteri per la determinazione dei diritti edificatori a titolo di credito edilizio sono stabiliti dal piano regolatore generale, fermo restando che tali diritti non possono risultare superiori ai diritti edificatori riconosciuti dal piano prima dell'imposizione del vincolo. L'eventuale permuta di aree può essere effettuata tenendo conto non solo del valore economico dell'operazione ma anche del rapporto costi - benefici complessivi dello scambio ai fini della realizzazione dell'intervento. La stima del valore economico delle aree è effettuata mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati sulla base di criteri generali stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale. I rapporti tra il comune e il proprietario interessato sono regolati mediante convenzione.

3. Il comma 2 si applica anche ai vincoli espropriativi imposti su aree non specificatamente destinate a insediamento prima dell'imposizione del vincolo da parte del piano regolatore generale. In tal caso i diritti edificatori trasferibili non possono essere superiori a quelli convenzionali determinati ai sensi dell'articolo 18 bis, comma 3, lettera b).

4. Il credito edilizio riconosciuto per i fini previsti dai commi 1, 2 e 3 può essere utilizzato, in aggiunta agli indici convenzionali previsti, unicamente in ambiti omogenei oggetto di perequazione individuati dal piano regolatore generale, anche diversi da quello in cui eventualmente ricade l'immobile che dà titolo alla compensazione. Con riguardo alle fattispecie in cui il credito edilizio è utilizzato ad incremento degli indici convenzionali in ambiti oggetto di perequazione, il piano regolatore generale individua l'entità massima di credito edilizio utilizzabile per tale incremento di coerenza, per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, con i parametri per il dimensionamento di cui al comma 4 dell'articolo 18 bis. Il trasferimento dei diritti edificatori non richiede il procedimento di variante al piano regolatore generale. Se il comune, su richiesta dell'interessato, ritiene opportuno consentire l'utilizzo del credito edilizio in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, le relative convenzioni sono soggette ad approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge

provinciale 15 dicembre 2004, n. 10. Se l'interessato intende cedere i diritti edificatori riconosciuti a titolo di credito edilizio a un altro soggetto per la loro utilizzazione in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, la cessione dei diritti edificatori e la relativa annotazione nel registro di cui all'articolo 18 bis, comma 7, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il comune, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 della legge provinciale n. 10 del 2004.

5. Le attrezzature e i servizi pubblici previsti dal piano regolatore generale possono essere realizzati direttamente dai proprietari delle aree gravate da vincolo preordinato all'espropriazione, previa convenzione con il comune volta ad assicurare l'effettiva realizzazione e destinazione pubblica delle attrezzature e dei servizi, nonché le loro modalità di realizzazione e gestione.

6. I commi 2, 3, 4 e 5 si applicano anche, in alternativa all'espropriazione, alle opere pubbliche e d'interesse pubblico di competenza della Provincia, della Regione e dello Stato. In tal caso le convenzioni previste dai predetti commi sono sottoscritte, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree, dall'amministrazione competente a eseguire l'opera e stabiliscono, in particolare, le modalità di cessione delle aree all'amministrazione medesima. La sottoscrizione delle convenzioni può essere preceduta da un accordo di programma ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 4 gennaio 1993, n. 1 (Nuovo ordinamento dei comuni della regione Trentino - Alto Adige).

7. Se, per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica, non è più esercitabile, in tutto o in parte, il diritto di edificare già riconosciuto dal piano regolatore generale prima dell'imposizione del vincolo, il titolare del diritto può chiedere al comune il suo trasferimento, a titolo di credito edilizio, su altre aree destinate a edificazione, o la permuta con altre aree di proprietà del comune o dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo contro cessione a titolo gratuito, al comune o all'amministrazione medesima, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto. In caso di accoglimento dell'istanza, sentita l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, i rapporti tra il comune, l'interessato e l'amministrazione predetta sono regolati mediante convenzione. Per la permuta di aree si applicano i criteri di cui al comma 2; per la determinazione e l'utilizzo dei crediti edilizi si applica il comma 4. L'accoglimento dell'istanza non costituisce titolo per richieste d'indennizzo quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non è indennizzabile. Quando, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può chiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, il riconoscimento del credito edilizio è computato ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.