

LEGGE REGIONALE 30 APRILE 2019 N. 18

*«NORME IN MATERIA DI PEREQUAZIONE,
COMPENSAZIONE URBANISTICA E
CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER LA
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E
DISPOSIZIONI DIVERSE»*

a cura di
ENZO COLONNA



OBIETTIVI DELLA LEGGE REGIONALE

- ▶ **Armonizzare** tutela del territorio, valorizzazione della bellezza dei luoghi e interventi antropici nella direzione della riqualificazione e rigenerazione urbana
- ▶ **Contenere** il consumo di suolo
- ▶ **Mitigare e compensare** gli impatti ambientali
- ▶ **Tutelare** il paesaggio e la bellezza dei contesti urbani storicizzati
- ▶ **Migliorare** la qualità urbana

ISTITUTI DISCIPLINATI

- ▶ **Perequazione** urbanistica (art. 2)
 - ▶ **Compensazione** urbanistica (art. 3)
 - ▶ **Misure premiali** (art. 4)
 - ▶ **Contributo Straordinario di Urbanizzazione** (art. 9)
- 

PEREQUAZIONE URBANISTICA (ART. 2): UNA DEFINIZIONE POSSIBILE

L'insieme delle tecniche e delle modalità di attuazione delle **trasformazioni urbanistiche** previste in sede di pianificazione mediante l'attribuzione e la cessione di **quantità edificatorie**, al fine di determinare, per ogni proprietario, **un'equa distribuzione dei costi e dei benefici**, assicurando al contempo al Comune le aree destinate a dotazioni territoriali e infrastrutturali senza ricorrere a costose procedure espropriative

PEREQUAZIONE URBANISTICA: FINALITÀ

- ▶ Evitare la **disparità di trattamento** tra proprietà immobiliari anche adiacenti, a seconda della loro diversa destinazione
- ▶ Garantire l'**indifferenza della proprietà** nei confronti delle scelte di piano
- ▶ Assicurare la realizzazione delle **urbanizzazioni**, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia residenziale sociale
- ▶ Promuovere lo **sviluppo armonico della pianificazione** con riferimento alla qualità ambientale, urbana, architettonica e paesaggistica

PEREQUAZIONE URBANISTICA: COME SI ATTUA

La perequazione si realizza all'interno delle previsioni del PUG, con la definizione di un **indice di edificabilità territoriale** da applicare negli ambiti di trasformazione specificatamente individuati.

Ai predetti ambiti viene assegnato un indice di edificabilità territoriale **unico** in presenza di caratteristiche omogenee o **differenziato** sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese.

COMPENSAZIONE URBANISTICA (ART. 3): UNA DEFINIZIONE POSSIBILE

L'insieme delle misure che, in presenza di vincoli preordinati all'espropriazione, sono finalizzate a **compensare, in alternativa all'indennità**, i proprietari di aree o di beni immobili che il Comune intenda acquisire per la realizzazione di opere pubbliche.

COMPENSAZIONE URBANISTICA: QUALI MISURE

- ▶ Attribuzione di **quantità edificatorie** da utilizzare secondo le previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale
- ▶ Riconoscimento di **modifica delle destinazioni d'uso** di aree o immobili esistenti
- ▶ **Trasferimenti o permutate** di aree/immobili

COMPENSAZIONE URBANISTICA: ATTUAZIONE

Gli strumenti della pianificazione urbanistica individuano i beni immobili da espropriare, definendo **un indice** per l'esatta determinazione delle **quantità edificatorie da assegnare** a fini compensativi e indicando gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali poterle utilizzare

COMPENSAZIONE URBANISTICA ANCHE NEGLI APPALTI PUBBLICI

La proposta di legge prevede la possibilità che la compensazione venga utilizzata anche per la **realizzazione di opere pubbliche**, riconoscendo all'appaltatore quantità edificatorie equivalenti al valore dell'intervento da realizzare e individuando le aree dove poterle utilizzare

MISURE PREMIALI (ART. 4): DEFINIZIONE

Incentivi riconosciuti in sede di pianificazione comunale ai soggetti attuatori di trasformazioni edilizie o urbanistiche, o ai proprietari di beni immobili meritevoli di tutela e valorizzazione, a fronte di **interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana** che migliorino il contesto territoriale in cui si inseriscono

MISURE PREMIALI: FINALITÀ

- ▶ Eliminazione di **detrattori ambientali**
- ▶ Realizzazione di interventi di **riqualificazione ambientale**
- ▶ Attuazione di interventi di **rigenerazione urbana** (l.r. 1 agosto 2008, n. 21)
- ▶ Miglioramento della qualità architettonica degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio, attraverso **concorsi di idee e progettazione** (l.r. 10 giugno 2008, n. 14)

MISURE PREMIALI: FINALITÀ (2)

- ▶ Attuazione di interventi secondo **requisiti di qualità** ulteriori rispetto a quelli minimi obbligatori stabiliti negli strumenti urbanistici
- ▶ Tutela, conservazione e valorizzazione di manufatti o **edifici tradizionali e tipici**, di valore storico-culturale che pur non essendo sottoposti a vincoli, presentino caratteri di significatività e rappresentatività del territorio
- ▶ Messa a disposizione del Comune di aree per la realizzazione di **interventi di E.R.S.**

MISURE PREMIALI: QUALI

- ▶ Attribuzione di **quantità edificatorie in incremento** rispetto a quelle previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica
- ▶ **Modifiche delle destinazioni d'uso** di aree o immobili già esistenti
- ▶ **Trasferimenti o permutate** di aree/immobili
- ▶ **Riduzione** del contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione**

STRUMENTI DI PIANO (ART. 5)

Le previsioni contenute nella legge (perequazione, compensazione e misure premiali) trovano applicazione in via generale (e salvo quanto previsto dal successivo art. 10) nell'ambito dei **Piani Urbanistici Generali** (l.r. 27 luglio 2001, n. 20), allo scopo di incentivare le amministrazioni locali ancora inadempienti ad avviare **una nuova stagione pianificatoria**

PUG - PREVISIONI STRUTTURALI

Le previsioni strutturali del PUG stabiliscono gli **obiettivi strategici da perseguire** e i limiti entro i quali attuare la perequazione, la compensazione e le misure premiali, in coerenza con le linee fondamentali dell'assetto del territorio e le direttrici di sviluppo urbano

PUG - PREVISIONI PROGRAMMATICHE (1)

- ▶ Individuano **gli ambiti di trasformazione** entro i quali attuare la perequazione, definendo l'indice di edificabilità territoriale (unico o differenziato, a seconda dei casi);
- ▶ Individuano **gli interventi meritevoli di essere compensati o incentivati** con l'attribuzione di quantità edificatorie, definendo gli indici per la loro determinazione e le aree dove poterle utilizzare

PUG - PREVISIONI PROGRAMMATICHE (2)

- ▶ Possono prevedere un **incremento di quantità edificatorie** da insediare negli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione, sino ad un max del 50%, a condizione che la quota in incremento sia **riservata al Comune** per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico
- ▶ Possono prevedere **un incremento, non eccedente il 30%**, dell'indice di edificabilità **in aree già urbanizzate** o il cambio di destinazione d'uso, per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico

PUG – IL COMPARTO EDIFICATORIO

Le finalità della proposta di legge possono essere perseguite, nell'ambito del PUG, con l'adozione del comparto edificatorio che riunisce le proprietà immobiliari all'interno di un'area delimitata per cui è prevista, in sede di pianificazione, una trasformazione o una riqualificazione urbanistica **unitaria e armonica**, distribuendo in maniera eguale tra tutti gli oneri e i benefici derivanti dagli interventi urbanistici previsti

E PER I COMUNI NON DOTATI DI PUG? NORMA TRANSITORIA

Le misure previste dalla legge regionale sono applicabili anche ai Comuni non ancora dotati del PUG, **purchè:**

- ▶ **abbiano adeguato i propri strumenti di pianificazione urbanistica** alla legge regionale 56/1980
- ▶ **siano dotati del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana** (DPRU, previsto dalla legge regionale sulla rigenerazione urbana n. 21/2008).

PIANI DI INTERVENTO

L'art. 10 della legge regionale prevede che i Comuni non dotati di PUG (e che rispettino i predetti requisiti) possono individuare ambiti del territorio urbano nei quali applicare gli strumenti **della compensazione urbanistica e delle misure premiali con la possibilità di incrementare sino al massimo del 20% la capacità insediativa** prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Tale possibilità passa attraverso l'approvazione di un apposito **Piano di Intervento** in variante, per cui è prevista una puntuale procedura di approvazione sul modello di quella già prevista dalla legge sulla rigenerazione urbana (n. 21/2008) assicurando pubblicità e forme di partecipazione.

CIRCOLAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE (ART. 7)

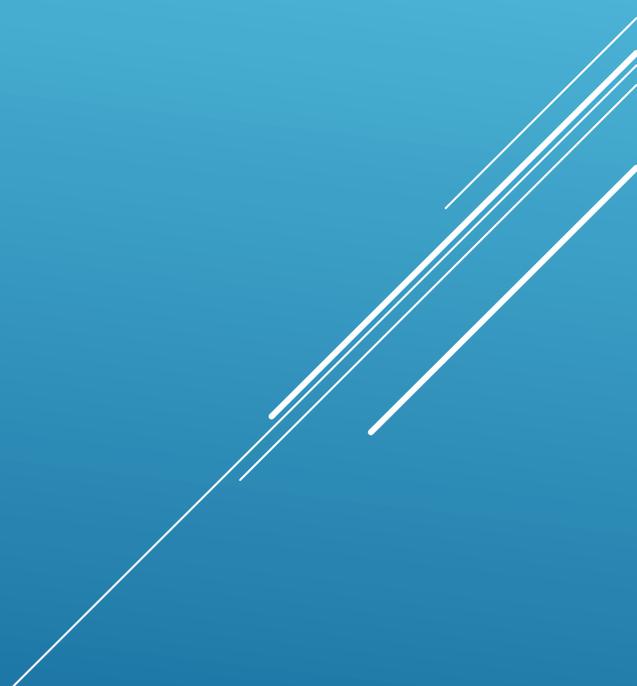
- ▶ Le quantità edificatorie attribuite in sede di compensazione o a titolo di premialità **non possono mai essere utilizzate in zone agricole** (cd. Zone E)
- ▶ Le quantità edificatorie derivanti da compensazioni o premialità possono essere **oggetto di libero trasferimento** tra proprietà immobiliari, purché in coerenza con le previsioni pianificatorie
- ▶ Il Comune istituisce un **Registro delle quantità edificatorie** per monitorare la loro circolazione (**art. 8**)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE (ART. 9) CARATTERI GENERALI

- ▶ Istituito dall'art. 16 del Testo unico sull'edilizia (DPR 380/2001) per tutti gli interventi eseguiti in **variante urbanistica**, in **deroga** o con **cambio di destinazione d'uso**
- ▶ È dovuto dal soggetto attuatore in misura non inferiore al **50% del maggior valore** generato da tali interventi ed è **aggiuntivo** rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire
- ▶ La legge regionale prevede criteri di calcolo e una **diversa modulazione del C.S.U.** a seconda dell'intervento da realizzare, della sua localizzazione nonché dell'incidenza complessiva sul carico urbanistico, con **ipotesi di riduzione e esclusioni**

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

CRITERI DI DETERMINAZIONE

- Valore di trasformazione dell'immobile
 - Costi
 - Tipologia di intervento
- 

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE MAGGIOR VALORE DELLA TRASFORMAZIONE

Differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'**edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1)** e quello calcolato con riferimento alla **edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0)**.

$$VT = VT1 - VT0$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE (VT)

Differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT)

$$VT = VM - CT$$

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

COSTO DI TRASFORMAZIONE (CT)

Somma dei **costi sostenuti per realizzare la trasformazione** inclusi:

- a) costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento
- b) contributi ex art. 16 del DPR 380/2001
- c) spese tecniche (max 10% costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali)
- d) onere complessivo (max 20% costo di costruzione del fabbricato e include l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE (5)

DETERMINAZIONE IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO

A) variante urbanistica **con incremento** di volumetria/superficie o con una **diversa destinazione** dell'area

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)]$$

B) variante urbanistica con diversa destinazione di aree destinate a servizi

$$CSU = 50\% [(VT1 - CT1) - \text{valore monetizzazione}]$$

C) **diversa destinazione** urbanistica dell'area senza edificazione

$$CSU = 50\% (VM1 - VM0)$$

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

DETERMINAZIONE IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO (2)

D) modifica esclusiva dei parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VM} - \text{CT})$$

E) mero cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/superficie

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VM1} - \text{VM0})$$

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

COEFFICIENTI DI MOLTIPLICAZIONE

Obiettivi: contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e **miglioramento della qualità urbana**

- a) 0,80** per gli interventi che **non determinano incremento del carico urbanistico** e ricadono in **contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati**;
- b) 1,20** per gli interventi che **determinano incremento del carico urbanistico** e ricadono in **contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati**;
- c) 1,50** per gli interventi che **non determinano incremento del carico urbanistico** e ricadono in **contesti territoriali non edificati o urbanizzati**;
- d) 2,00** per gli interventi che determinano **incremento del carico urbanistico** e ricadono in **contesti territoriali non edificati o urbanizzati**

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Riduzione dei coefficienti (da un min. di 0,2 a un max di 0,4)
per gli interventi realizzati nell'ambito di:

- programmi integrati di rigenerazione urbana (L.R. 21/2008)
- concorsi di progettazione (L.R. 14/2008)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

DESTINAZIONE DEL CSU

La somma è vincolata a centro di costo del bilancio comunale per:

- progettazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento o in altre parti del territorio comunale
- acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche
- redazione di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

DESTINAZIONE DEL CSU (2)

La somma dovuta a titolo di C.S.U. può essere corrisposta **per equivalente** attraverso:

- cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche
- forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

ESCLUSIONI

- interventi di **iniziativa pubblica** in variante agli strumenti urbanistici
- interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso ove gli stessi siano **già consentiti** dagli strumenti urbanistici comunali
- varianti in attuazione di procedimenti di **valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare** (art. 58 DL 112/2008, convertito in L. 133/2008)
- abbattimento **barriere architettoniche** (L.R. 39/2012)
- interventi di **recupero sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati** e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate (L.R. 33/2007)
- interventi straordinari di ampliamento (art. 3, L.R.14/2009 «**Piano Casa**»)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

NORMA TRANSITORIA

I criteri di calcolo non si applicano a:

- ❖ interventi contemplati da varianti ai piani urbanistici già adottate e in corso di approvazione alla data di entrata in vigore della Legge
- ❖ interventi per i quali sia stata presentata, alla data di entrata in vigore della Legge CILA, SCIA, SCIA in alternativa al permesso di costruire o istanza per il rilascio del permesso di costruire, ovvero si sia positivamente conclusa la conferenza di servizi indetta (Art. 8 DPR 160/2010)



«Anche le città credono d'essere opera della mente o del caso, ma né l'una né l'altro bastano a tener su le loro mura.

D'una città non godi le sette o settantasette meraviglie, ma la risposta che dà a una tua domanda»

(Italo Calvino – Le città invisibili)