

ISTITUTO NAZIONALE di URBANISTICA

PRINCIPI FONDAMENTALI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO Proposta di legge

Capo I – Principi e finalità del governo del territorio

Articolo 1

Governo del territorio

1. In attuazione dell'articolo 117, comma 3, della Costituzione la presente legge definisce i principi fondamentali relativi al governo del territorio. In essa risultano anche contenute alcune norme, connesse con detti principi ed aventi rilevanza per il governo del territorio, approvate ai sensi del comma 2 dello stesso articolo 117 lett. l), m) e s) e relative alle materie ordinamento civile, determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, tutela dell'ambiente e dell'ecosistema.
2. Le Regioni esercitano le loro funzioni legislative in materia di governo del territorio in conformità dei principi della presente legge e nel rispetto delle norme relative alle altre materie di cui al comma 1 che in essa sono contenute. Sono fatte salve le competenze delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e Bolzano.
3. Il governo del territorio è l'insieme delle azioni che mirano a definirne l'assetto, a garantirne la tutela e a promuoverne lo sviluppo. Esso comprende attività legislative e regolamentari, conoscitive e valutative, pianificatorie e programmatiche, regolative, di vigilanza e di controllo, nonché tutte le azioni relative alla difesa, tutela e valorizzazione del territorio o comunque aventi ad oggetto la trasformazione e l'uso dello stesso ai fini pubblici, di interesse pubblico, generale e privato.

Articolo 2

Principi fondamentali

1. Nell'esercizio delle funzioni legislative e amministrative e nello svolgimento delle attività relative al governo del territorio devono essere rispettati e attuati i principi costituzionali e gli altri principi di seguito indicati, premettendo l'evidenziazione delle principali finalità da attribuire alla loro applicazione:
 - a) nella ripartizione dei poteri e delle competenze tra i vari soggetti istituzionali, in sede di disciplina dei rapporti tra essi e nella individuazione dei vari livelli di pianificazione, i principi di *sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza* di cui all'articolo 118 comma 1 della Costituzione;
 - b) per tutelare i valori ecologici, naturalistici e paesaggistici, per salvaguardare le risorse energetiche e naturali non rinnovabili, per assicurare un impiego efficiente di quelle rinnovabili, per evitare che nuovi usi del territorio compromettano quelli delle future generazioni, il principio di *sostenibilità dello sviluppo* e con esso i principi di *precauzione e prevenzione*;

- c) per favorire un approfondimento delle analisi e delle verifiche in ordine a ipotesi alternative di governo del territorio, il principio della *valutazione preventiva*;
- d) per promuovere un migliore esercizio delle funzioni di governo del territorio e per garantire la rappresentazione degli interessi pubblici, di quelli diffusi e degli altri interessi, il principio della *partecipazione* e, con esso, il principio di *trasparenza* dei procedimenti;
- e) per promuovere, nel rispetto del principio costituzionale di *eguaglianza*, l'indifferenza dei proprietari interessati a fronte delle scelte di pianificazione e un'equa ripartizione tra essi dell'edificabilità prevista e degli oneri che gli interventi comportano, il principio della *perequazione*;
- f) per assicurare un quadro certo di riferimento alle iniziative di sviluppo, per garantirne la verifica di sostenibilità ambientale, il coordinamento e la finalizzazione al perseguimento di obiettivi di valorizzazione del territorio e di altri obiettivi di interesse pubblico e generale, il principio del ricorso *al metodo della pianificazione – programmazione*;
- g) per promuovere un organico esercizio delle varie funzioni attento alle relazioni tra esse intercorrenti ed un loro adeguato coordinamento e per assicurare efficacia ed economicità delle azioni, il principio di *unitarietà* del governo del territorio e comunque il principio della coerenza delle scelte ad esso relative.

Articolo 3

Finalità

1. Il Governo del territorio è finalizzato al perseguimento, prevalentemente mediante l'esercizio delle funzioni di pianificazione e programmazione, degli interessi pubblici primari indicati dalla presente legge e degli interessi pubblici e generali in concreto individuati in sede di esercizio delle funzioni stesse.
2. Sono da assumere tra i principali obiettivi da perseguire mediante lo stesso i seguenti:
 - a) tutelare le risorse naturali e promuoverne la necessaria rigenerazione;
 - b) contribuire alla tutela dei beni culturali e ambientali e promuoverne la valorizzazione;
 - c) individuare iniziative di sviluppo verificandone la sostenibilità ambientale ed urbanistica;
 - d) garantire il diritto all'abitazione;
 - e) soddisfare in modo adeguato le esigenze di mobilità delle comunità;
 - e) garantire alle comunità tutti i necessari servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Mediante l'esercizio delle funzioni di governo del territorio devono anche essere perseguiti obiettivi di qualità dei contesti naturali e degli ambiti urbanizzati e da urbanizzare.
4. In sede di esercizio delle funzioni di pianificazione, in particolare quella operativa di cui all'articolo 10, deve essere perseguito l'obiettivo del recupero a favore delle collettività interessate di una quota delle rendite e delle plusvalenze indotte dalla pianificazione stessa.

Articolo 4

Contenimento del consumo e rigenerazione ecologica dei suoli

1. Al fine di garantire il rispetto del principio di sostenibilità di cui al precedente art. 2, in sede di esercizio delle funzioni relative al governo del territorio devono essere privilegiati, anche mediante scelte di pianificazione e politiche urbane integrate per territori e funzioni, il riuso e il recupero e l'adeguamento di insediamenti e infrastrutture esistenti; deve essere contrastata la diffusione insediativa; deve essere contenuto il consumo di suolo non urbanizzato; deve essere, infine, promossa la rigenerazione ecologica dei suoli interessati da fenomeni di degrado ambientale.
2. La previsione dell'utilizzazione di suoli non urbanizzati ai fini della realizzazione di nuove infrastrutture e di nuovi insediamenti è subordinata alla verifica dell'insussistenza della possibilità di soddisfare le esigenze riscontrate mediante interventi di riuso, recupero, e adeguamento di insediamenti e infrastrutture esistenti. Le scelte comportanti un aumento di consumo di suolo devono comunque risultare sempre adeguatamente motivate.
3. In applicazione del principio di cui ai precedenti comma, quello del contenimento del consumo del suolo e della rigenerazione ecologica di ambiti degradati costituisce uno degli obiettivi delle Linee di assetto del territorio nazionale di cui all' articolo 6. Data la particolare rilevanza di tale obiettivo, il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, un decreto legislativo sulle misure da porre in atto al fine di limitare il consumo di suolo, anche attraverso l'individuazione di soglie nazionali di contenimento delle nuove urbanizzazioni.
4. Nel decreto legislativo di cui al precedente comma 3 saranno contenute disposizioni idonee al fine di contrastare la diffusione insediativa e che debbono essere oggetto di definizione in applicazione dei seguenti criteri:
 - a)
 - b)
 - n)
5. Anche in applicazione delle disposizioni statali di cui al precedente comma e nel rispetto di esse, le leggi regionali definiranno le misure da adottare in sede di esercizio delle funzioni amministrative relative al governo del territorio al fine suddetto e detteranno disposizioni aventi ad oggetto compensazioni ambientali da garantire nei casi di trasformazioni urbanistiche che incidono in misura significativa sul territorio extraurbano e anche nei casi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie e di altre infrastrutture relative alla mobilità interessanti zone extraurbane.

Articolo 5

Cooperazione, coordinamento e copianificazione

1. Tutti gli Enti titolari di funzioni amministrative e di pianificazione inerenti al governo del territorio esercitano le stesse conformandosi ai principi della

leale cooperazione e del coordinamento. Le leggi regionali promuovono la cooperazione e il coordinamento stessi tra Regioni, Province, Città Metropolitane, Comuni e ogni altro Ente titolare di funzioni amministrative inerenti al governo del territorio, nel rispetto, quanto alla disciplina della formazione e dell'approvazione dei piani, del principio di sussidiarietà.

2. Al fine di garantire la cooperazione e il coordinamento suddetti nonché la celerità delle procedure possono essere previste intese e forme di consultazione, di copianificazione e di concertazione delle scelte.
3. Al fine di soddisfare esigenze rilevanti di coordinamento di scelte di pianificazione generale e settoriale le leggi regionali prevedono il ricorso a forme di copianificazione dettando la relativa disciplina.
4. Le leggi regionali prevedono i casi nei quali, per infruttuoso decorso di termini ovvero a causa della mancata partecipazione a riunioni di conferenze e di altri organismi di consultazione e o concertazione, si devono dare come favorevolmente acquisiti i previsti atti di valutazione, di assenso o di concertazione dei soggetti chiamati a esercitare funzioni nell'ambito di un procedimento relativo al governo del territorio.

Capo II – Soggetti del governo e della pianificazione della città e del territorio

Articolo 6

Compiti dello Stato e Linee fondamentali dell'assetto del territorio

1. Competono allo Stato le politiche generali e di settore inerenti i problemi di assetto del territorio di rilevanza sovraregionale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la promozione della riqualificazione urbana. Allo Stato competono, altresì, la cura dei rapporti con gli organismi internazionali e il coordinamento con l'Unione europea in materia di assetto del territorio e di sostegno alle politiche urbane.
2. Lo Stato provvede, previa acquisizione di parere delle Regioni a statuto ordinario e speciale e delle Province autonome di Trento e Bolzano espresso nell'ambito della Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281:
 - a) alla definizione e all'aggiornamento delle Linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale, in particolare per quanto riguarda la tutela dei valori naturali e ambientali;
 - b) alla pianificazione e alla programmazione delle reti infrastrutturali di interesse nazionale e degli interventi per la tutela e la messa in sicurezza del territorio dai rischi naturali e antropici;
 - c) alla definizione della normativa tecnica da applicare sul territorio nazionale riguardante la sicurezza sismica, i requisiti minimi per la tutela dell'igiene, della sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli abitati e delle costruzioni.
3. Allo Stato competono anche:

- a) l'osservazione e il monitoraggio delle trasformazioni insediative e delle politiche urbane;
 - b) l'elaborazione all'uopo di un Rapporto annuale sullo stato del territorio volto alla conoscenza dei cambiamenti in atto, a favorire lo sviluppo degli strumenti innovativi di governo del territorio ed a coordinare e armonizzare i criteri di formazione, perfezionamento e aggiornamento degli apparati conoscitivi territoriali.
4. Le Linee fondamentali di assetto del territorio nazionale di cui alla lettera a) del comma 2, devono trovare definizione in armonia con direttive e atti delle politiche comunitarie inerenti il governo del territorio, al fine di promuovere, per quanto di competenza statale, il perseguimento di obiettivi di sviluppo individuati previa verifiche di sostenibilità economica, sociale e ambientale nonché al fine di rendere coerenti con gli obiettivi stessi le scelte di pianificazione settoriali interessanti l'intero territorio nazionale od ampie parti di esso. Le linee fondamentali di assetto del territorio sono approvate entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro per la tutela dell'ambiente, del territorio e del mare, d'intesa con il Ministro per i beni e le attività culturali, il Ministro dello sviluppo economico e d'intesa anche con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Nel decreto suddetto sono individuate le modalità e il termine per l'aggiornamento e l'integrazione delle linee fondamentali stesse.
 5. 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, nonché quelle relative alla protezione civile concernenti la tutela dell'ambiente e dell'ecosistema e quelle relative alla tutela dei beni paesaggistici e alla partecipazione alla gestione dei vincoli paesaggistici previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
 6. Lo Stato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 119 della Costituzione può inoltre promuovere interventi speciali in determinati ambiti territoriali allo scopo di rimuovere condizioni di squilibrio territoriale, economico e sociale e di superare condizioni di degrado ambientale e urbano, di promuovere politiche di sviluppo locale, di coesione e solidarietà sociale in un quadro complessivo di sostenibilità nonché promuovere la rilocalizzazione di insediamenti esposti a rischi naturali e antropici e la riqualificazione ambientale dei territori danneggiati.

Articolo 7

Competenze e funzioni delle Regioni e degli altri Enti territoriali

1. Le funzioni di governo del territorio sono esercitate dai Comuni, dalle Città Metropolitane, dalle Province e dalle Regioni attraverso atti di pianificazione e di programmazione preordinati al perseguimento di obiettivi d'interesse pubblico e generale e aventi ad oggetto anche una disciplina atta a garantire

l'integrazione e il coordinamento delle iniziative e degli interessi privati con le iniziative e gli interessi pubblici.

2. Ai fini della pianificazione, della programmazione, dell'attuazione, del monitoraggio e della verifica delle trasformazioni del territorio, i soggetti titolari delle funzioni di governo del territorio costituiscono un sistema unitario e agiscono nel rispetto dei principi fondamentali della presente legge.
3. Le Regioni, nel rispetto e in applicazione dei principi della presente legge esercitano le loro funzioni legislative in materia di governo del territorio e:
 - a) partecipano alla definizione e all'attuazione dei piani e programmi di competenza statale e di quelli derivanti dalla programmazione comunitaria;
 - b) esercitano funzioni di pianificazione territoriale, paesaggistica e infrastrutturale;
 - c) assicurano il coordinamento delle norme in materia di pianificazione, di tutela e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali, prevedendo forme di concertazione fra gli enti territoriali competenti nonché con i soggetti interessati;
 - d) disciplinano e incentivano la pianificazione intercomunale in considerazione della specificità e dei caratteri di determinati ambiti territoriali;
 - e) disciplinano le modalità di acquisizione dei contributi conoscitivi e valutativi, nonché delle proposte delle amministrazioni interessate nel corso della formazione degli atti di pianificazione e governo del territorio;
 - f) definiscono criteri e tabelle parametriche in base ai quali i Comuni debbono provvedere a determinare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e periodicamente determinano i contributi di cui al comma 3 dell'articolo 14;
 - g) dettano disposizioni aventi ad oggetto misure per l'efficienza energetica, la promozione e la diffusione di fonti energetiche rinnovabili che debbono essere rispettate in sede di esercizio delle funzioni di pianificazione e programmazione.
4. Le leggi regionali disciplinano le funzioni amministrative inerenti al governo del territorio regionale e del territorio delle Città Metropolitane, delle Province e dei Comuni in applicazione, in particolare, dei principi di *sussidiarietà*, *adeguatezza* e *differenziazione* e nel rispetto dei principi relativi alle competenze contenuti nel presente articolo nonché dei principi contenuti nell'art. 9.
5. Le leggi regionali, entro centottanta giorni dalla costituzione delle Città metropolitane, disciplinano i contenuti e il procedimento di formazione e di approvazione del Piano del territorio metropolitano, in coerenza con i principi e gli obiettivi fissati dalla presente legge garantendo alle stesse l'attribuzione, oltre che delle funzioni di pianificazione di competenza delle Province, quantomeno delle funzioni di pianificazione strutturale di cui ai comma 3 e 5 del successivo articolo 10.
6. Le Province sono titolari di funzioni di pianificazione del territorio di livello intermedio delle quali le leggi regionali, fatte salve le competenze di pianificazione dei Comuni, devono prevedere l'esercizio anche al fine di

rendere coerenti con gli individuati obiettivi generali di governo del territorio le scelte delle pianificazioni di settore e di sostenere lo sviluppo della perequazione territoriale di cui al comma 6 dell'articolo 13. Inoltre, le Province dietro richiesta dei Comuni interessati, provvedono in forme concertate con gli stessi all'esercizio delle funzioni di pianificazione strutturale di cui ai comma 3 e 5 del successivo articolo 10.

7. I Comuni, ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione, sono titolari di tutte le funzioni amministrative, ivi comprese quelle di pianificazione, relative al governo del territorio non attribuite, in applicazione del principio di adeguatezza, dalla presente legge o dalle Regioni nel rispetto dei principi della stessa, ad altri Enti.

Capo III –La Pianificazione

Articolo 8

Quadri conoscitivi

1. I Quadri conoscitivi territoriali documentano lo stato del territorio interessato dalla pianificazione, del paesaggio e dell'ambiente. Con i Quadri stessi si deve provvedere anche ad una ricognizione dei valori culturali, ambientali, naturali e di diverso genere la cui sussistenza risulti già riscontrata in applicazione di disposizioni di legge anche di settore e alla individuazione, anche in forza di valutazioni condivise dalle comunità locali, di altri valori e caratteri meritevoli di attenzione e, in alcuni casi, di tutela in sede di esercizio delle funzioni di pianificazione e programmazione.
2. I Quadri stessi costituiscono parti integranti dei piani e riferimento per la valutazione degli stessi e di altri piani e di programmi e interventi interessanti gli ambiti ricadenti nei territori oggetto di essi. Per tutti gli atti di pianificazione, nella fase di avvio del relativo processo di formazione e di valutazione, devono essere predisposti e condivisi Quadri conoscitivi territoriali che documentino lo stato del territorio, del paesaggio e dell'ambiente e ne definiscano i caratteri da tutelare e da proteggere.
3. Le Regioni dettano criteri relativi alla formazione e all'aggiornamento dei Quadri conoscitivi territoriali di cui al comma 1 al fine di creare, per le attività di pianificazione, condivisi presupposti di conoscenza del territorio. Lo Stato e le Regioni, per quanto di rispettiva competenza, dettano i criteri suddetti per le attività di pianificazione di cui al Codice dei beni culturali approvato con decreto legislativo 12 gennaio 2004 n. 42 del e successive modifiche nonché per la redazione dei Rapporti Ambientali di cui all'art. 13 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e successive modifiche recante "Norme in materia ambientale".
4. I criteri di cui al comma precedente debbono avere principalmente ad oggetto le modalità per la ricognizione dei valori, dei rischi, delle criticità, dei processi di degrado e di abbandono del territorio e per l'aggiornamento della ricognizione stessa da parte dei soggetti aventi competenza in materia di governo del territorio.

Articolo 9

Processi di valutazione

1. In applicazione della direttiva 2001/42/CE, e della legislazione italiana di recepimento di essa, i piani e i programmi che incidono significativamente sul territorio sono sottoposti, durante la loro formazione e comunque prima della loro adozione, a procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
2. Le leggi regionali definiscono, in attuazione della direttiva 2001/42/CE, i casi di esclusione delle procedure di VAS in fase di formazione degli strumenti di pianificazione.
3. Le leggi regionali definiscono, altresì, i modi di applicazione della VAS e disciplinano le procedure ad essa relative, in modo da garantire la sua integrazione nell'ambito dei procedimenti di pianificazione e programmazione.

Articolo 10

Strumenti della pianificazione della città e del territorio

1. Le leggi regionali, nel rispetto dei principi fondamentali di cui all'articolo 2 e degli altri principi, definiscono strumenti e finalità della pianificazione e disciplinano:
 - a) funzioni, contenuto, durata temporale e modalità di attuazione degli strumenti stessi, individuando gli effetti di sola conformazione del territorio e di conformazione delle proprietà a fini edificatori che, a seconda dei casi, possono o meno ad essi essere attribuiti;
 - b) i procedimenti relativi alla formazione, valutazione e all'approvazione degli strumenti stessi, garantendo la partecipazione;
 - c) i rapporti tra essi e gli strumenti e le scelte della programmazione economico-sociale e della pianificazione generale di diverso livello di settore, prescrivendo le necessarie modalità di coordinamento;
 - d) la formazione di strumenti di pianificazione intercomunale e il ricorso da parte dei Comuni a forme di gestione integrata dei servizi, prevedendo all'uopo misure di incentivazione;
 - e) l'applicazione di misure di salvaguardia al fine di evitare la compromissione delle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale e intercomunale e delle previsioni degli strumenti di pianificazione provinciale, metropolitana e regionale, assumibili come immediatamente prescrittive;
 - f) gli interventi urbanistici ed edilizi, ammessi in caso di perdita di efficacia dei vincoli ablativi e di inedificabilità e delle conformazioni edificatorie oggetto di previsioni di pianificazione di livello operativo;
 - g) i casi e le modalità di annullamento totale o parziale da parte della Regione di strumenti di pianificazione contrastanti con la normativa statale e regionale.
2. La pianificazione regionale, metropolitana e provinciale disciplina le principali componenti dell'assetto del territorio e dei relativi contenuti strutturali, in raccordo con la programmazione e le politiche regionali, metropolitane e

provinciali, promuove, ove necessario, aggregazioni di Comuni per la pianificazione dei loro territori; tale pianificazione recepisce e coordina le prescrizioni relative alle risorse non rinnovabili e ai vincoli territoriali, paesaggistici e ambientali che derivano da piani settoriali e da provvedimenti amministrativi o norme di legge.

3. Le leggi regionali definiscono le modalità con le quali lo strumento di pianificazione provinciale può assumere valore di piano di tutela nei settori della protezione della natura, della tutela dell'ambiente, delle acque e della difesa del suolo, della tutela del paesaggio e dei beni paesaggistici, sempre che la definizione delle relative scelte e disposizioni avvenga in forma di intesa con le amministrazioni, anche statali, competenti.
4. Le leggi regionali, nel disciplinare gli strumenti della pianificazione comunale o intercomunale, individuano:
 - a) componenti strutturali riguardanti l'intero territorio comunale o intercomunale;
 - b) componenti operative e relative alle trasformazioni urbanistiche di rilievo;
 - c) componenti regolamentari o gestionali inerenti ai sistemi insediativi esistenti ed alle zone agricole.
5. Le componenti operative e regolamentari possono essere oggetto di un solo o di distinti strumenti di pianificazione comunale.
6. Nella componente strutturale devono:
 - a) trovare recepimento tutti i vincoli ricognitivi di valori intrinseci e morfologici e di particolari situazioni ontologiche previsti da leggi e da piani di settore;
 - b) essere individuati, in aggiunta a quelli di cui alla lettera a), eventuali ulteriori valori territoriali meritevoli di tutela, in relazione ai quali può anche essere proposto alle autorità competenti di promuovere il riconoscimento di ulteriori vincoli ricognitivi in applicazione delle vigenti leggi di settore;
 - c) essere fatte le scelte di assetto del territorio e di tutela dell'ambiente di carattere statutario e di lungo periodo;
 - d) essere fatte le fondamentali scelte di pianificazione relative alla trasformazione e allo sviluppo del territorio e al suo assetto infrastrutturale, perseguendo il contenimento dell'uso di suolo non urbanizzato nel rispetto e in applicazione degli obiettivi di cui all'articolo 3, nonché le scelte fondamentali relative al territorio e al sistema insediativo e infrastrutturale esistente da non trasformare ma da conservare, salvaguardare e valorizzare;
 - e) essere dettate regole per il passaggio dalle scelte fondamentali di cui alla precedente lettera d) alla pianificazione operativa;
 - f) essere indicati, quanto al carico insediativo territoriale, limiti massimi e minimi da rispettare in sede di definizione delle scelte con la pianificazione operativa.
7. Le previsioni e i contenuti della pianificazione strutturale non hanno efficacia conformativa delle proprietà e degli altri diritti reali a fini edificatori ma valgono solo ai fini di conformazione del territorio.

8. Con la componente operativa della pianificazione, relativa alle trasformazioni del territorio, devono:
 - a) trovare approfondimento e sviluppo le scelte fondamentali di livello strutturale;
 - b) essere individuati, nel rispetto di quanto contenuto nella componente strutturale, le aree e gli interventi di trasformazione del territorio da promuovere nell'arco temporale determinato dal Comune che, comunque, non deve risultare superiore a cinque anni, specificando le previsioni edificatorie, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione;
 - c) essere individuati, anche in relazione alle scelte relative alla programmazione pluriennale delle opere pubbliche, gli interventi occorrenti al fine di promuovere le necessarie dotazioni territoriali di opere e servizi e imposti i vincoli, anche ablativi, conseguenti a detta individuazione.
9. Con la componente regolamentare o gestionale del sistema insediativo esistente, devono essere disciplinati i tessuti urbani esistenti e gli interventi, anche di completamento, in essi ammissibili, provvedendo al soddisfacimento delle riscontrate esigenze di dotazioni territoriali di servizi, nonché le aree agricole da conservare e le altre aree considerate dalla componente strutturale della pianificazione non interessate dalla trasformazione urbanistica.
10. Le conformazioni edificatorie e i vincoli ablativi di cui alle lettere b) e c) del comma 8 perdono la loro efficacia qualora:
 - a) per gli ambiti di cui alla lettera b) del comma 8 non risulti almeno stipulata, prima della scadenza del termine di efficacia dell'atto di pianificazione operativa, la convenzione relativa al piano o programma esecutivo relativo agli interventi in essi previsti;
 - b) per le aree oggetto di vincolo di cui alla lettera c) del comma 8 non sia intervenuta prima della suddetta scadenza dichiarazione di pubblica utilità delle opere da realizzare su di esse, autonoma o conseguente all'approvazione di piano urbanistico esecutivo.
11. Le previsioni di cui al comma 8 hanno efficacia conformativa ai fini edificatori della proprietà e degli altri diritti reali da esse interessati senza limitazioni temporali, se non quelle eventualmente conseguenti a un nuovo esercizio delle funzioni di pianificazione e a nuove diverse conformazioni.
12. Le leggi regionali, in applicazione del principio di cui all'art. 42 della Costituzione che attribuisce funzione sociale alla proprietà, prevedono la possibilità, per i Comuni, di ottenere, in sede di attuazione dei loro piani, dai proprietari delle aree di trasformazione interessate da previsioni conformative a fini edificatori, contributi all'elevazione delle dotazioni di servizi pubblici maggiori di quelle ordinariamente prescritti, nonché contributi, anche in termini di cessioni gratuite di aree, alla soluzione dei problemi dell'edilizia residenziale sociale aggiuntivi rispetto a quelli comunque occorrenti in applicazione del principio di cui all'art. 11, secondo comma.

Articolo 11

Concorrenzialità e negoziazione

1. Ferma rimanendo, in ogni caso, la titolarità pubblica della pianificazione del territorio, le Regioni possono prevedere la possibilità di promuovere il ricorso, nell'ambito dei processi di pianificazione, a forme di confronto concorrenziale:
 - a) in presenza della configurabilità di alternative, al fine di operare scelte mediante la pianificazione operativa, tra varie ipotesi di previsioni di sviluppo da considerare tutte possibili alla luce delle indicazioni della pianificazione strutturale;
 - b) nonché al fine di selezionare, dopo le conformazioni a fini edificatori conseguenti alle scelte della pianificazione operativa relative alle aree di trasformazione, soluzioni progettuali e capacità e risorse imprenditoriali, con la collaborazione dei proprietari delle stesse e garantendo comunque, ad essi l'esercizio del diritto a procedere all'attuazione delle previsioni edificatorie conseguenti a dette conformazioni.

2. Le leggi regionali possono prevedere la possibilità del ricorso da parte dei Comuni a procedimenti concorsuali, preordinati oltre che alla selezione di proposte, anche all'espropriazione delle aree, per gli ambiti di trasformazione oggetto di previsioni della pianificazione operativa delle quali le proprietà non abbiano promosso l'attuazione nei modi e nei termini di cui al precedente articolo 10; ciò qualora, in seguito alla perdita della loro efficacia, le previsioni stesse, in relazione all'interesse pubblico eventualmente ritenuto ancora sussistente, siano oggetto di conferma con nuove scelte di pianificazione operativa. In tale ipotesi la selezione di una proposta e la conseguente aggiudicazione costituiscono titolo per l'espropriazione delle aree da parte del soggetto prescelto.

3. I procedimenti di confronto concorrenziale di cui ai precedenti comma e le negoziazioni di cui al comma successivo debbono essere promossi garantendo pubblicità e trasparenza.

4. Con la componente strutturale e operativa della pianificazione sono rispettivamente definite:
 - a) le condizioni di ammissibilità di negoziazioni urbanistiche e i criteri e le procedure che per esse devono trovare applicazione;
 - b) le modalità del ricorso a valutazioni adeguate al fine di verificare
 - la sostenibilità complessiva degli esiti della stessa
 - la capacità di conseguire un equilibrio soddisfacente dei costi e dei benefici sostenuti dai diversi soggetti pubblici e privati
 - la effettiva preordinazione dei progetti urbanistici prospettati al perseguimento degli obiettivi strategici individuati con la componente strutturale stessa.

Articolo 12

Prestazioni e dotazioni territoriali

1. Mediante l'esercizio delle funzioni di pianificazione devono essere promossi il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale e le necessarie dotazioni delle attrezzature e

dei servizi stessi, nonché quelle delle reti e delle infrastrutture occorrenti per garantire l'accessibilità alle attrezzature urbane e territoriali, la mobilità dei cittadini e delle merci e, in generale, il godimento dei beni comuni.

2. Costituiscono dotazioni territoriali essenziali, indispensabili per il raggiungimento di livelli sufficienti di qualità urbana e per la realizzazione di interventi organici di riqualificazione dei tessuti edilizi, nonché di infrastrutturazione del territorio, gli immobili destinati e le attività gestionali finalizzate alla fornitura dei servizi occorrenti per garantire i diritti civili o sociali relativi a:
 - a) salute, assistenza sociale e sostegno della persona e della famiglia;
 - b) istruzione, innovazione e ricerca;
 - c) associazione a fini comunitari, etici e culturali, professione di religioni e di etiche sociali;
 - d) fruizione del tempo libero, del verde pubblico, della cultura, dello sport e dello spettacolo;
 - e) mobilità e accessibilità, trasporto pubblico e collettivo;
 - f) edilizia residenziale sociale (ERS).
3. Le leggi regionali disciplinano quantità e qualità delle prestazioni e dotazioni territoriali considerando anche le specificità socio -economiche e territoriali che presentano i Comuni e le diversità di fabbisogni che, quanto alle dotazioni di cui al precedente comma, in essi si riscontrano; esse, inoltre, individuano le opere e le misure di ordine gestionale necessarie al soddisfacimento delle esigenze dei servizi di cui al comma 2.
4. In sede di redazione degli strumenti di pianificazione comunale e intercomunale:
 - a) devono essere individuati il fabbisogno pregresso e futuro e lo stato effettivo di accessibilità e di fruibilità dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale esistenti;
 - b) essere previsti, previa considerazione delle politiche sociali già in essere o che si prospettano, le modalità, i criteri e i parametri tecnici ed economici relativi alla creazione e alla qualità dei servizi stessi, incentivando, per quanto possibile, il concorso di soggetti privati in applicazione del principio di sussidiarietà di cui all'articolo 118 comma primo, della Costituzione.
5. Al fine di garantire i livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti sociali e civili, è prevista una dotazione territoriale di aree pubbliche o di uso pubblico non inferiore a venti metri quadrati per ogni abitante insediato o insediabile valutato in relazione all'edificazione prevista; nel caso di destinazioni d'uso non abitative, le dotazioni sono definite in base a parametri regionali.
6. Nel caso di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS), previsti in applicazione del secondo comma del presente articolo e realizzati su aree aggiuntive rispetto a quelle destinate alle dotazioni territoriali di cui al presente articolo, le relative dotazioni di servizi devono essere comunque garantite in aggiunta alle dotazioni minime inerenti agli altri insediamenti oggetto di contestuale previsione.

7. La formazione dei titoli abilitativi per interventi di nuova edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse, ovvero all'assunzione da parte degli interessati dell'impegno, assistito da idonea garanzia finanziaria, a provvedere alla contestuale realizzazione di esse.
8. Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione e deve anche essere versato, eccezion fatta per gli interventi di ERS, il contributo per la riqualificazione urbana di cui al comma 4 dell'articolo 14. Le leggi regionali possono anche prevedere, per detti interventi di ERS, l'esonero e/o la riduzione degli oneri di urbanizzazione. Le leggi stesse possono inoltre prevedere, per gli altri interventi, aumenti e riduzioni degli oneri di urbanizzazione che in via ordinaria trovano applicazione, al fine di perseguire obiettivi di riqualificazione urbana e/o per garantire il diritto all'abitazione.

Articolo 13

Perequazione e compensazione

1. La perequazione urbanistica deve trovare applicazione, in sede di attuazione delle previsioni della pianificazione operativa relativa alle Aree di trasformazione, anche non contigue, per le quali viene previsto il ricorso a piani o programmi urbanistici esecutivi, al fine di garantire un'equa ripartizione tra tutti i proprietari interessati dell'edificabilità oggetto di conformazione e dei costi e oneri da affrontare per l'utilizzazione della stessa, nonché per garantire al Comune la cessione gratuita delle aree e delle opere occorrenti per le dotazioni territoriali di cui all'articolo 12.
2. I proprietari delle aree di trasformazione sono chiamati ad associarsi, nelle forme previste dal vigente ordinamento civile, per proporre ai Comuni i progetti dei piani e programmi urbanistici esecutivi di cui al precedente comma e per dare a essi attuazione dopo la loro approvazione. A tal fine è sufficiente l'adesione di proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nell'Area di trasformazione calcolato in base all'imponibile catastale. In seguito alla presentazione, da parte dei proprietari suddetti, di proposte dei piani o programmi attuativi prescritti, il Comune, assegnando un termine di sessanta giorni, invita i proprietari non associati a comunicare la loro adesione. In caso di infruttuoso decorso del suddetto termine il procedimento relativo al piano o programma avrà comunque il suo corso e dopo la sua conclusione, in caso di approvazione, i proprietari non associati saranno dal Comune invitati a dare la loro adesione entro il termine di quaranta giorni. In caso di infruttuoso decorso anche di tale termine i proprietari associati, in seguito alla stipulazione della convenzione relativa al piano o programma, avranno titolo a conseguire mediante espropriazione la proprietà degli immobili dei non aderenti.
3. I Comuni possono prevedere, ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, il ricorso a forme di compensazione, quali l'attribuzione alle aree assoggettate a vincoli ablativi di edificabilità suscettiva di trasferimento in ambiti edificabili previa

cessione delle aree stesse all'Amministrazione. Ulteriori forme di compensazione e l'attribuzione di premialità con il trasferimento di edificabilità possono essere previste per incentivare interventi di riqualificazione urbana e per risolvere problemi derivanti da precedenti scelte di pianificazione.

4. Le leggi regionali dettano disposizioni relative alla perequazione e alla compensazione nel rispetto dei principi di cui ai precedenti comma.
5. Le aree occorrenti per la realizzazione di attrezzature e di servizi pubblici non acquisite gratuitamente dalle Amministrazioni, in applicazione della disciplina perequativa di cui ai comma 1 e 2, con le convenzioni o in esecuzione delle convenzioni relative all'attuazione dei piani o programmi urbanistici esecutivi o in applicazione di disposizioni relative alla compensazione urbanistica di cui al precedente comma 3, possono comunque essere oggetto di espropriazione in attuazione dei vincoli ablativi su di esse imposti.
6. La perequazione territoriale è la modalità con la quale si dà attuazione alle politiche e agli interventi di interesse sovracomunale al fine di garantire una equa ripartizione tra le varie comunità interessate dei vantaggi e degli svantaggi che essi comportano. Le leggi regionali disciplinano la perequazione territoriale garantendo, per gli ambiti di trasformazione individuati come di rilevanza intercomunale, la ripartizione tra i Comuni interessati degli oneri di urbanizzazione e del contributo di cui al comma 4 dell'articolo 14 e del gettito della fiscalità comunale di cui allo stesso articolo in misura differenziata in ragione degli impatti ambientali e delle diverse implicazioni per i bilanci comunali.

Articolo 14

Fiscalità urbanistica

1. Ai fini della applicazione delle disposizioni di legge in materia di fiscalità comunale relativa agli immobili, sono da considerare aree fabbricabili quelle oggetto di conformazione edificatoria in forza di scelte della pianificazione operativa e di quella di tipo regolamentare di cui all'art. 10 della presente legge ed alla relativa disciplina legislativa regionale già vigente o conseguente all'adeguamento di cui al successivo articolo e non anche quelle interessate da previsioni programmatiche della pianificazione strutturale di cui all'articolo stesso. Per quanto riguarda i Comuni dotati di piani regolatori generali di cui alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e di cui a leggi regionali contenenti una disciplina della pianificazione comunale analoga a quella di cui alla legge statale stessa, vale ai suddetti fine la nozione di cui alla disciplina vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.
2. Fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia tributaria e di autonomia fiscale concernente le Regioni, le Città metropolitane, le Province ed i Comuni, nell'ambito del governo del territorio la fiscalità di scopo potrà trovare applicazione oltre che per gli interventi di trasformazione, anche per gli insediamenti esistenti che risultino beneficiari

di politiche, programmi e progetti di intervento nel campo dei trasporti, delle problematiche abitative, dell'ambiente, dell'efficienza energetica, delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 16 del Testo Unico dell'edilizia approvato con il DPR 6 giugno 2001 n. 380, sono definiti considerando i costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti alle trasformazioni previste, la cui integrale copertura con essi deve essere garantita; tali oneri devono essere quantificati in modo da garantire anche una contribuzione, pro quota, alla copertura dei costi delle infrastrutture e dotazioni ambientali e dei servizi di scala urbana. Il gettito degli oneri di urbanizzazione deve essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione delle suddette opere, per garantire le dotazioni territoriali previste e per assicurare adeguati livelli di qualità insediativa.
4. Il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 16 del Testo Unico dell'edilizia approvato con il DPR 6 giugno 2001 n. 380 è sostituito dal "contributo per la riqualificazione urbana" la cui applicazione viene prevista ai fini della copertura dei costi inerenti a maggiori dotazioni territoriali richieste rispetto alle ordinarie opere di urbanizzazione e/o a fini di sostegno a politiche urbane promosse con finalità sociali od ambientali. Le Regioni determinano tale contributo in misura percentuale sui costi reali di costruzione e tenendo anche conto del valore indotto dai progetti di trasformazione urbana e prevedendo anche la possibilità per i Comuni di disporre riduzioni e incrementi considerati necessari per promuovere le suddette politiche.
5. Per interventi aventi ad oggetto insediamenti che producono esternalità sovracomunali, definiti tali da leggi regionali o da piani intercomunali o da piani delle Province e delle città metropolitane, il contributo di cui al precedente comma deve essere versato, totalmente o in parte significativa, in fondi intercomunali o provinciali da utilizzare ai fini della realizzazione di opere infrastrutturali e di tipo ambientale di valenza sovracomunale. La costituzione e l'amministrazione di detti fondi verrà disciplinata con apposite disposizioni di legge.
6. I trasferimenti di beni immobili e di diritti edificatori che intervengono in forza di modalità perequative e compensative di attuazione delle previsioni della pianificazione operativa sono soggetti solo all'imposta di registro nella misura dell'1% e alle imposte ipotecarie e catastali, se dovute, misura fissa.

Capo IV – Norme transitorie e finali

Articolo 15

Adeguamento delle leggi regionali e degli strumenti di pianificazione e abrogazioni

1. Le Regioni a statuto ordinario, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono ad adeguare alla stessa la propria normativa.
2. Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano, provvedono all'adeguamento nel medesimo termine nel rispetto dei loro Statuti e delle relative norme di attuazione.
3. Approvate le leggi regionali e provinciali nei termini di cui ai commi 1 e 2, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, ove necessario, approvano o adeguano gli strumenti di pianificazione di loro competenza entro diciotto mesi dall'entrata in vigore delle leggi regionali e provinciali.
4. I Comuni provvedono all'adeguamento dei loro strumenti di pianificazione generale alle nuove leggi regionali e provinciali, nonché alle previsioni, per loro prescrittive, degli strumenti di pianificazione di cui al comma 3 nei termini che verranno fissati dalle leggi regionali e provinciali.
5. Con decorrenza dal giorno di maturazione del termine di diciotto mesi calcolato dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono abrogate le seguenti disposizioni di legge:
 - a)
 - b)
 - c)