

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)
- 
- A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the slide.

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)

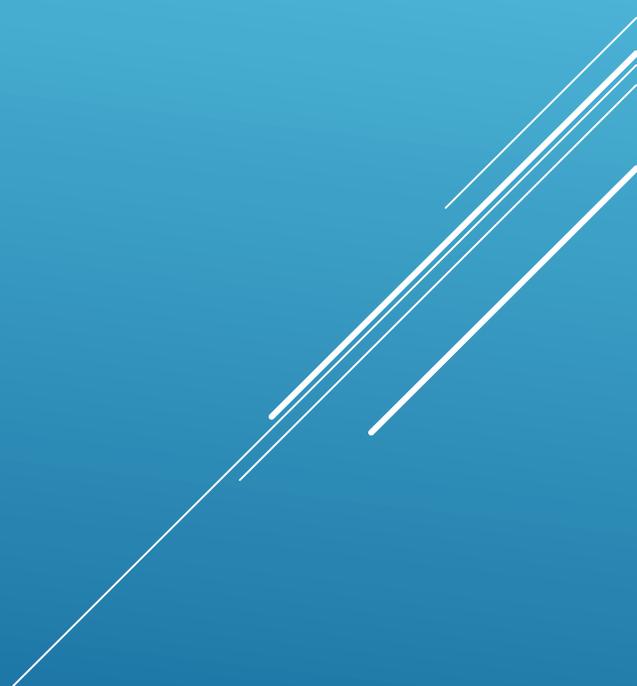
- ▶ Le quantità edificatorie attribuite in sede di compensazione o a titolo di premialità **non possono mai essere utilizzate in zone agricole** (cd. Zone E)
- ▶ Le quantità edificatorie derivanti da compensazioni o premialità possono essere **oggetto di libero trasferimento** tra proprietà immobiliari, 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
- 
- A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the slide.

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 e demolizione - ricostruzione (artt. 3 e 4, 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)