

**PROGETTO DI LEGGE N. 270**

*“Attuazione dell’articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia” e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio”.*

<b>Testo del Pdl n. 270</b>	<b>Analisi</b>
<b>Capo I – Principi generali</b>	<b>Capo I – Principi generali</b>
<b>Articolo 1 – Finalità.</b>	<b>Articolo 1 – Finalità</b>
1.La presente legge, in attuazione dell’articolo 5, comma 9 e seguenti, della legge 12 luglio 2011, n. 106 <i>“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia”</i> , detta <b>misure urgenti e straordinarie</b> per la riqualificazione delle aree urbane degradate, nonché disposizioni per l’armonizzazione della disciplina regionale in materia di governo del territorio.	L’espressione <b>“misure urgenti e straordinarie”</b> conferisce alla disciplina in esame un carattere “episodico”, del tutto avulso dal sistema della pianificazione comunale delineato dalla L.R. 11/2004. Oltre tutto, la stessa espressione, se messa in correlazione a quanto stabilito dal successivo art. 6, configura l’intera riqualificazione delle aree urbane degradate quale “processo” <i>una tantum</i> (cfr. anche art. 11, comma 1, lett. e), per di più assoggettato ad uno stringente termine decadenziale (180 gg. dall’entrata in vigore della legge). Al contrario, sembra <b>opportuno inserire il tema della riqualificazione delle aree urbane degradate nel “quadro” della pianificazione urbanistica comunale delineato dalla L.R. 11/2004</b> , in quanto:
<b>Articolo 2 – Oggetto</b>	a) l’art. 5, commi 9-14, del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge 106/2011, del quale il provvedimento regionale intende costituire attuazione, detta disposizioni “a regime” e non “ <i>una tantum</i> ”;
1. Le finalità di cui all’articolo 1 sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante la semplificazione dei procedimenti e la riduzione dei tempi.	b) la L.R. 11/2004 fornisce numerosi spunti per rendere centrale il tema della riqualificazione delle aree urbane, senza peraltro mai dedicarvi una disciplina “mirata”, carenza che può essere colmata in questa occasione.
2. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di	Sul punto, basti considerare le esperienze della Lombardia e dell’Emilia-Romagna. Nel caso della <b>Lombardia</b> , l’art. 2 (rubricato “ <i>Riqualificazione urbana incentivata</i> ”) della L.R. 13.03.2012, n. 4 (di esplicita attuazione dell’art. 5 del D.L. 70/2011) stabilisce che – fatta salva l’applicazione di talune disposizioni straordinarie

settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*

delineate negli artt. da 3 a 6 – *"le scelte in ordine alla riqualificazione urbana incentivata sono operate dai comuni in sede di pianificazione territoriale"* (vengono a tal proposito richiamati gli strumenti della *"incentivazione urbanistica"*, da prevedersi nel documento di piano, nonché dei *"programmi integrati di intervento"*).

Nel caso dell'**Emilia-Romagna**, la DGR 1281/2011 (recante indicazioni operative in merito all'art. 5 del D.L. 70/2011) sottolinea che il tema della riqualificazione urbana è già disciplinato:

- dall'art 7-ter della L.R. 20/2000 (introdotto dalla L.R. 6/2009), in base al quale, *a regime*, *"la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrize a livelli prestazionali raggiunti"*, indicando una serie di *"obiettivi di interesse pubblico"* al cui raggiungimento tali premialità sono finalizzate;

- dall'art. 30, commi da 2-bis a 2-quinquies (anch'essi introdotti dalla L.R. 6/2009), che attribuisce al POC il compito di definire, *"per gli ambiti di riqualificazione"* individuati dal PSC (cfr.: art. A-11), gli interventi da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità, precisando che *"l'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città"*;

- dagli artt. A-11 e A-14-bis (riguardanti i contenuti della pianificazione);

- dalla L.R. 19/1998, profondamente modificata dalla L.R. 6/2009, espressamente dedicata alla disciplina della riqualificazione urbana.

Del resto, anche nella L.R. 11/2004 del **Veneto** abbiamo:

- tra i contenuti del PAT, quanto riportato all'art. 13, comma 1, lett. c), l), n), e p), nonché tra i contenuti del PI quanto indicato all'art. 17, comma 1, lett. g).

In conclusione, si suggerisce di **sopprimere l'espressione "misure urgenti e straordinarie"**, convertendo il termine indicato all'art. 6, comma 1, del PdL n. 270 alla prima applicazione della disciplina della riqualificazione delle aree urbane (cfr. art. 3, L.R. **Puglia** 21/2008).

<p><b>Capo II – Riqualificazione delle aree urbane degradate</b></p>	<p><b>Capo II – Riqualificazione delle aree urbane degradate</b></p>
<p><b>Articolo 3 – Ambito d’applicazione</b></p> <p>1. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni contenute nel presente Capo, per aree urbane degradate si intendono gli ambiti urbani caratterizzati da:</p> <p>a) <b>degrado edilizio</b>, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;</p> <p>b) <b>degrado urbanistico</b>, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di <b>attrezzature ed infrastrutture dismesse o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento</b>;</p> <p>c) <b>degrado socio-economico</b>, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di</p>	<p><b>Articolo 3 – Ambito d’applicazione</b></p> <p>E’ opportuno precisare se le condizioni di “degrado edilizio”, “degrado urbanistico” e di “degrado socio-economico” debbano sussistere congiuntamente, oppure no.</p> <p>Si propone di sostituire l’espressione “<b>degrado degli spazi pubblici</b>” con “<b>degrado o assenza degli spazi pubblici</b>”.</p> <p>Si propone l’espressione “<b>attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono</b>”</p>

<p>emarginazione.</p> <p>2. Agli interventi di cui al presente Capo si applica il procedimento in deroga dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 <i>“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”</i>, così come disposto dall'articolo 5, comma 11, della legge n. 106 del 2011.</p> <p><b>Articolo 4 – Obiettivi della riqualificazione e tipologie di intervento</b></p> <p>1. Le azioni per la riqualificazione delle aree urbane degradate di cui all'articolo 3 perseguono i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>b) il ripristino o il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;</li> <li>c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;</li> <li>d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità eco-sostenibile;</li> <li>e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;</li> <li>f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;</li> </ul>	<p><b>Articolo 4 – Obiettivi della riqualificazione e tipologie di intervento.</b></p>
--	--

g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;

h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti urbani degradati;

i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti in ambiti urbani.

2. La riqualificazione delle aree urbane degradate si attua attraverso interventi finalizzati:

a) al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;

b) alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui all'articolo 4;

c) al riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f), dell'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;

d) al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari

## **Articolo 5 – Attuazione della riqualificazione delle aree urbane degradate**

- a) le modalità d'intervento
- b) i parametri urbanistici ed edilizi
- c) le dotazioni territoriali
- d) le destinazioni d'uso
- e) gli allineamenti
- f) le tipologie

## Articolo 5 – Attuazione della riqualificazione delle aree urbane degradate

- programmi integrati conformi agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;
- programmi integrati che comportano variante di rilevanza regionale agli strumenti urbanistici di scala comunale;
- programmi integrati che non comportano variante di

<p>3. L'accordo negoziale con il comune dei contenuti e dei parametri progettuali degli interventi di riqualificazione è condotto sulla base dei seguenti indirizzi generali:</p> <p>a) gli interventi di riqualificazione devono sviluppare tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale, ed essere realizzati secondo i criteri dell'edilizia sostenibile di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 <i>"Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"</i>. Nei comuni con più di 25.000 abitanti e in quelli classificati ad alta tensione abitativa, in ogni intervento che preveda la nuova edificazione, o la riconversione dei volumi esistenti, ad uso residenziale, deve essere prevista una quota di <b>edilizia convenzionata in locazione o pubblica</b>, commisurata alla eventuale quantità edificatoria realizzata in deroga ai regolamenti e agli strumenti urbanistici comunali;</p> <p>b) gli interventi devono consentire e favorire la pluralità di funzioni urbane, evitando destinazioni monofunzionali;</p> <p>c) negli ambiti caratterizzati da degrado sociale ed economico, gli interventi devono prevedere la realizzazione di servizi alla persona orientati in particolar modo alla realizzazione di strutture per la</p>	<p>rilevanza regionale agli strumenti urbanistici di scala comunale.</p> <p>Anche la <b>Puglia</b> distingue tra i programmi integrati di rigenerazione urbana conformi agli strumenti urbanistici generali comunali e quelli non conformi (artt. 5 e 6 della L.R. 21/2008).</p> <p>Va valutata la congruità della soglia demografica.</p> <p>L'espressione <b><i>"edilizia pubblica"</i></b> andrebbe aggiornata con <b><i>"edilizia sociale di cui al Dm 27 aprile 2008"</i></b>, mentre la locazione andrebbe meglio caratterizzata come <b><i>"locazione anche con patto di futura vendita"</i></b>.</p>
--	--

cultura, l'educazione, la salute e l'assistenza, lo sport ed il tempo libero, secondo i programmi e le indicazioni dell'amministrazione comunale, anche attraverso il recupero di strutture pubbliche o private preesistenti;

e) i progetti devono sviluppare un controllo efficace del traffico e della sosta, prevedendo la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi **anche in funzione dei fabbisogni pregressi**, favorendo i collegamenti e gli interscambi tra trasporto pubblico e privato e promuovendo la mobilità eco-sostenibile;

f) gli interventi di riqualificazione devono attribuire primaria importanza alla qualità architettonica, attraverso la ricerca di soluzioni progettuali tese alla valorizzazione estetica e alla contestualizzazione paesaggistico-ambientale degli edifici;

g) gli interventi devono assicurare il reperimento, **preferibilmente all'interno dell'area di intervento**, delle dotazioni territoriali nella misura indicata dalla vigente legislazione, secondo quanto specificato all'articolo 11, comma 1, lettera g), in relazione ai pesi urbanistici, alla capacità insediativa e alle **effettive esigenze di riqualificazione**. L'asservimento ad uso

Appare opportuno precisare che l'accollo dell'onere di provvedere al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi viene **“compensato” attraverso il potenziamento della “premialità”**.

L'utilizzo di espressioni quali **“preferibilmente”** ed **“effettive esigenze di riqualificazione”** delineano un **quadro di discrezionalità amministrativa molto ampio**, che richiederebbe di essere adeguatamente circoscritto.



<p>pubblico delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, assolve all'obbligo analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione;</p> <p>h) le quote funzionali relative alle diverse destinazioni d'uso sono definite dal progetto di intervento di riqualificazione, compatibilmente con le previsioni di cui al presente Capo. <b>Gli eventuali insediamenti commerciali</b> devono essere compatibili con le norme statali e regionali vigenti in materia ed essere accompagnati in ogni caso da una valutazione dei flussi di traffico veicolare indotti dalle previsioni di progetto.</p> <p>4. Gli accordi negoziali possono prevedere forme di integrazione della redditività degli investimenti mediante la <b>concessione della gestione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture complementari</b> eventualmente previste dal progetto, nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.</p> <p><b>Articolo 6 – Individuazione delle aree da riqualificare</b></p> <p>1. <b>Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge</b> i comuni individuano,</p>	<p>Potrebbe essere opportuno richiamare quanto dispone l'art. 19 della L.R. 15/2004 (impatto sulla viabilità delle medie strutture di vendita, nonché dei parchi commerciali e delle grandi strutture).</p> <p>Al fine di rendere "appetibile" il coinvolgimento dei soggetti attuatori degli interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate nella gestione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture complementari, potrebbe essere opportuno richiamare il <b>"diritto di prelazione" di cui all'art. 153, comma 15, del D. Lgs. 163/2006 e s.m..</b></p> <p><b>Art. 6 – Individuazione delle aree da riqualificare</b></p> <p>Per quanto attiene al termine di 180 gg. dall'entrata in vigore della legge, si rinvia a quanto considerato in relazione all'art. 1.</p> <p>A tal riguardo potrebbe essere usata l'espressione <b>"In</b></p>
--	--

<p>con apposita deliberazione, le aree urbane degradate da riqualificare, aventi le caratteristiche di cui all'articolo 3. La deliberazione è preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.</p> <p>2. Alla deliberazione di cui al comma 1 sono allegati:</p> <p>a) la perimetrazione delle aree urbane degradate, da redigere su cartografie in scala 1: 5000;</p> <p>b) le schede descrittive di ciascuna area che illustrano sinteticamente la presenza dei requisiti di cui all'articolo 3, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.</p>	<p><b><i>sede di prima applicazione della presente legge, entro il termine di centottanta giorni dalla relativa entrata in vigore, i Comuni individuano ...</i></b>, delineando una soluzione analoga a quella dettata dall'art. 3 della L.R. Puglia 21/2008 per il Documento programmatico per la rigenerazione urbana, che pur avendo fissato, in sede di prima applicazione, il termine di 90 gg. dalla sua entrata in vigore per l'adozione, da parte del consiglio comunale, del Documento programmatico per la rigenerazione urbana, recante l'individuazione degli ambiti territoriali necessitanti interventi di rigenerazione urbana, ha altresì stabilito che <i>“La mancata approvazione entro tali termini non impedisce la presentazione di proposte di programmi integrati di rigenerazione urbana da parte di soggetti pubblici o privati, sulle quali il consiglio comunale deve pronunciarsi entro novanta giorni”</i>.</p> <p>Anche in ordine alla <b>configurazione “derogatoria” della disciplina in esame rispetto alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente</b> si richiama quanto annotato nel commento all'art. 1.</p> <p>Se è vero che già in base all'art. 13, lett. c), l), n), e p), nonché all'art. 17, comma 1, lett. g), il PAT ed il PI potrebbero aver individuato ambiti/aree da considerare quali <i>“aree urbane degradate da riqualificare”</i>, la norma andrebbe modificata stabilendo che laddove i citati strumenti abbiano così effettivamente provveduto, la deliberazione possa confermare tale individuazione, ovvero modificarla, nel quale ultimo caso la deliberazione assumerebbe portata di variante.</p> <p>Va, inoltre, precisato che <b>la deliberazione è di competenza del Consiglio comunale</b>.</p> <p>Infine, sembra utile chiarire se le <b>“eventuali proposte di individuazione delle suddette aree”</b> possono essere presentate da <i>“chiunque”</i>, ovvero soltanto dai <b><i>“proprietari, singoli o consorziati che rappresentino la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nell'area oggetto della proposta”</i></b>.</p> <p>Sembra, inoltre, opportuno che <b>già la deliberazione comunale definisca, per ciascuna area oggetto di schedatura, la premialità riconosciuta a fronte dell'attuazione degli interventi di riqualificazione</b>, eventualmente graduandoli in ragione dei diversi obiettivi prefissati (sostenibilità ambientale, efficienza energetica, edilizia sociale, ecc.), il tutto</p>
--	--

<p><b>Articolo 7 –Proposte di accordo negoziale</b></p> <p>1. A seguito della individuazione delle aree degradate, gli <b>aventi titolo</b> possono presentare all'amministrazione comunale, per ciascuna area, una proposta di accordo negoziale con allegato un progetto preliminare di interventi di riqualificazione urbana, al fine di verificarne la conformità agli indirizzi, ai criteri e agli obiettivi indicati nel presente Capo e nelle schede allegate alla deliberazione di cui all'articolo 6. Il progetto preliminare è corredato dalla seguente documentazione:</p> <p>a) progetto plani volumetrico di massima nel quale siano evidenziati i parametri urbanistico-edilizi per i quali si propone la deroga ai regolamenti e agli strumenti urbanistici comunali;</p> <p>b) relazione tecnico-illustrativa contenente la descrizione delle finalità del progetto di riqualificazione, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale nelle schede allegate alla deliberazione di cui all'articolo 6 e nei documenti di programmazione</p>	<p><b>secondo una “scaletta” predeterminata dal legislatore.</b></p> <p><b>Articolo 7 – Proposte di accordo negoziale</b></p> <p>Andrebbe precisato se la titolarità dell'iniziativa avente ad oggetto le proposte di accordo negoziale debba essere riconosciuta soltanto alla <b>totalità degli aventi titolo, oppure</b> se spetti anche alla <b>maggioranza assoluta degli stessi</b> (verosimilmente da calcolarsi in ragione del valore catastale degli immobili di cui dispongono).</p>
--	--

comunale;

c) relazione economica di massima illustrante i costi e i benefici dell'intervento, con particolare riferimento alle modalità di realizzazione e gestione delle eventuali opere o interventi di interesse pubblico.

### **Articolo 8 – Esame ed approvazione delle proposte di accordo negoziale**

1. **Il comune approva o rigetta** motivatamente le proposte di accordo negoziale entro sessanta giorni dalla data di presentazione delle stesse. Tale termine può essere sospeso per una sola volta per eventuali integrazioni.

2. Qualora gli interventi previsti dal progetto preliminare allegato alla proposta di accordo negoziale risultino in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera a), il termine del comma 1 è sospeso e la documentazione è trasmessa, ai fini del successivo parere:

a) alla Provincia, qualora la deroga risulti in misura eccedente il 30% dei volumi, o delle superfici coperte, o delle altezze massime, stabiliti dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici comunali;

b) alla **Giunta regionale**, qualora l'ambito di intervento abbia una superficie territoriale complessivamente

### **Articolo 8 – Esame ed approvazione delle proposte di accordo negoziale**

La norma non chiarisce a **quale organo comunale** spetti la competenza ad approvare o rigettare la proposta di accordo.

Tenuto conto della competenza giuntale in ordine all'approvazione (oltre che all'adozione) dei PUA, sembra corretto suggerire che la competenza di cui al presente articolo debba essere attribuita:

- alla **Giunta comunale** nel caso di proposte di accordo coerenti con la strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata;

- al **Consiglio comunale** nel caso di proposte di accordo "in variante"

Ad una diversa soluzione, che riservi in ogni caso alla sola Giunta comunale la competenza approvativa, potrebbe giungersi solo laddove la portata della deliberazione consiliare di cui all'art. 3 della proposta di legge fosse tale (attraverso l'individuazione e la schedatura delle aree di riqualificazione urbana) da avere già in se gli elementi necessari a definire la portata dell'eventuale variante alla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.

Da un punto di vista "sistematico", **il coinvolgimento della Regione in luogo della Provincia**, nel caso di proposte di accordo negoziale con portata derogatoria agli strumenti urbanistici comunali, **appare discutibile**, atteso che il quadro

<p>superiore a 25.000 metri quadrati. In tale ipotesi non trova applicazione la lettera a).</p> <p>3. Il parere di cui al comma 2 è vincolante ed è reso dalla Provincia o dalla Giunta regionale entro i trenta giorni successivi al ricevimento della proposta negoziale e dell'allegato progetto preliminare. Decorso tale termine il parere si intende reso favorevolmente.</p> <p><b>Articolo 9 – Progetto definitivo di riqualificazione</b></p> <p>1. <b>Entro novanta giorni</b> dall'approvazione delle proposte di accordo negoziale è presentato al Comune il progetto definitivo di riqualificazione delle aree degradate. Decorso tale termine l'approvazione della proposta negoziale di cui all'articolo 8 decade.</p> <p>2. Il progetto definitivo è corredato dalla seguente documentazione, in funzione degli specifici contenuti:</p> <p>a) planimetria di inquadramento territoriale su carta tecnica regionale con l'individuazione degli ambiti oggetto di intervento;</p> <p>b) stato di fatto degli ambiti di intervento con l'indicazione delle infrastrutture per la mobilità, della consistenza edilizia,</p>	<p>delle competenze delineato “a regime” dalla L.R. 11/2004 non attribuisce alla Regione competenze in ordine al perfezionamento della pianificazione urbanistica comunale.</p> <p>A maggior ragione sembra discutibile la soglia dimensionale dei 25.000 mq.</p> <p>In ogni caso, vi è da chiedersi quali reali profili di valutazione spettino a Provincia e Regione.</p> <p><b>Articolo 9 – Progetto definitivo di riqualificazione</b></p> <p><b>Il termine decadenziale di 90 gg. appare irrealistico</b>, soprattutto in assenza di un'esplicita previsione, a carico del Comune, dell'onere di attivare la <b>conferenza di servizi</b> per l'acquisizione dei nulla-osta, autorizzazione, atto di assenso, ecc., di cui alla lett. l).</p>
--	--

<p>delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, delle urbanizzazioni primarie, dei sottoservizi tecnologici, nonché degli elementi che consentano un'adeguata conoscenza del contesto di intervento;</p> <p>c) estratto dello strumento urbanistico generale vigente e adottato;</p> <p>d) progetto piani volumetrico definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente, nonché delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;</p> <p>e) progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'accordo negoziale;</p> <p>f) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e private;</p> <p>g) documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area urbana degradata di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;</p> <p>h) relazione tecnica contenente in</p>	
---	--

<p>particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) descrizione delle finalità dell'intervento di riqualificazione, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale nella deliberazione di cui all'articolo 6;</li> <li>2) quantificazione e qualificazione delle dotazioni territoriali in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal progetto di riqualificazione suddivisi tra le diverse funzioni previste dall'intervento, secondo quanto specificato all'articolo 11, comma 1, lettera g);</li> <li>3) valutazione della compatibilità idraulica e geologica dell'intervento;</li> <li>4) descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità;</li> <li>5) relazione economica sulla fattibilità del progetto di riqualificazione, che evidenzia in particolare il programma temporale di attuazione degli interventi;</li> <li>i) schema di accordo negoziale contenente gli impegni assunti dai proponenti aventi titolo e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione degli interventi di riqualificazione;</li> <li>l) ogni altro elaborato, nulla osta,</li> </ol>	
---	--

autorizzazione o atto di assenso diversamente denominato richiesto dal regolamento edilizio e dalle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare dalle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, da quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché dalle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004.

3. Il comune approva il progetto entro sessanta giorni dalla sua presentazione, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 2. Tale termine può essere sospeso per una sola volta per eventuali integrazioni. Tale approvazione costituisce presupposto per la stipula dell'accordo negoziale e per il successivo rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi.

#### **Articolo 10 – Accordo negoziale**

1. L'accordo negoziale tra gli attori aventi titolo ed il comune, è stipulato entro trenta giorni dall'approvazione definitiva del progetto di riqualificazione. Esso disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione degli interventi di riqualificazione con particolare riguardo, tra gli altri:

a) ai termini per l'inizio dei lavori

#### **Articolo 10 – Accordo negoziale**



previsti a pena di decadenza del provvedimento di approvazione, e a quelli per l'esecuzione degli interventi e delle eventuali opere di urbanizzazione, infrastrutturali o di interesse collettivo previste dal progetto, alle quali vanno assicurate la priorità o, quantomeno, la contestualità rispetto agli interventi privati;

b) alle garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al progetto di riqualificazione;

c) agli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione e strutture realizzate a titolo di dotazioni territoriali, e agli interventi sostitutivi del comune, in danno degli attuatori;

d) alle procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle eventuali opere o strutture pubbliche, nel rispetto della legislazione vigente in materia;

e) ai rapporti attinenti alla eventuale gestione delle strutture e dei servizi da realizzare, finalizzati a garantirne l'uso

pubblico anche parziale, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale separato che deve essere espressamente indicato ed allegato all'accordo negoziale.

2. Qualora siano decorsi i termini di cui al comma 1 senza che sia intervenuta la stipula dell'accordo negoziale:

a) in caso di inadempienza del soggetto attuatore, il comune avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del provvedimento di approvazione del progetto definitivo di riqualificazione da ogni effetto, ivi compreso quello di **deroga ai regolamenti e agli strumenti urbanistici comunali**, invitando il proponente a stipulare l'accordo negoziale entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento dell'invito ad adempiere. Decorso inutilmente tale termine, il comune emette il provvedimento di decadenza;

b) in caso di inadempienza del Comune, il soggetto attuatore avvia il procedimento di messa in mora invitando il Comune a stipulare l'accordo negoziale entro dieci giorni dall'invito ad adempiere, decorso il quale l'accordo si intende decaduto ed il Comune è tenuto alla restituzione delle spese di

In considerazione di quanto argomentato in ordine agli artt. 1 e 6, ***l'espressione "deroga ai regolamenti e agli strumenti urbanistici comunali"*** andrebbe modificata con ***"eventuale deroga ai regolamenti e agli strumenti urbanistici comunali"***

progettazione debitamente documentate

3. A seguito della stipula di cui al comma 1, il comune rilascia idoneo titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale gli interventi di riqualificazione devono essere completati, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori salvo maggiore durata accordata dal comune, in sede di approvazione del progetto definitivo ai sensi dell'articolo 9, in considerazione della mole degli interventi da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

**Articolo 11 – Condizioni e limiti di applicabilità**

1. Gli interventi di cui al presente Capo:

a) non possono riferirsi ad edifici abusivi, ad eccezione di quelli per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria;

b) non possono riguardare immobili ricadenti nei centri storici, nelle zone agricole, nelle zone di espansione insediativa non urbanizzate, comunque denominate negli strumenti urbanistici vigenti, e nelle aree interessate da vincoli o da disposizioni normative che ne comportino l'inedificabilità assoluta;

**Articolo 11 – Condizioni e limiti di applicabilità**

L'esclusione assoluta degli immobili soggetti a forme di tutela definite dagli strumenti urbanistici appare eccessiva, almeno in relazione ai piani urbanistici comunali, rispetto ai quali la disciplina contenuta nello schema di disegno di legge stabilisce che

<p>c) <b>non possono interessare immobili soggetti a specifiche forme di tutela</b> ai sensi della normativa statale e regionale <b>o da parte degli strumenti urbanistici e territoriali</b>, qualora le relative disposizioni non ammettano gli interventi stessi o siano con essi incompatibili;</p> <p>d) nel caso riguardino immobili ricadenti in aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, sono subordinati allo specifico assenso preventivo dell'ente competente, da acquisirsi prima della presentazione della proposta di cui all'articolo 7;</p> <p>e) sono consentiti <b>una sola volta per ciascun edificio</b> da recuperare;</p> <p>f) non possono essere cumulati con gli interventi operati ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 <i>“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”</i> e dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 <i>“Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”</i>;</p> <p>g) prevedono <b>dotazioni territoriali nella</b></p>	<p>l'accordo negoziale ed il progetto di riqualificazione urbana possono assumere portata di variante alla strumentazione urbanistica comunale.</p> <p>C'è da chiedersi se questa limitazione sia ragionevole, ovvero se debba essere <b>circostritta ai soli, eventuali, contenuti in variante</b> agli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati.</p> <p><b>La formulazione si presta a delineare un'eccessiva discrezionalità amministrativa</b>, sebbene posta in relazione ai contenuti di un progetto di riqualificazione che ha un'origine “negoziale” e che può contenere misure di incentivazione che possono essere correlate all'entità delle dotazioni territoriali</p>
--	---

<p><b>misura necessaria per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione urbana perseguiti</b>, in accordo con l'amministrazione comunale, fermo restando il rispetto delle quantità minime complessivamente prescritte dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.</p>	<p>poste a carico dell'interventore.</p>
<p><b>Articolo 12 – Aggiornamento dei quadri conoscitivi</b></p> <p>1. I comuni provvedono, a fini conoscitivi, ad istituire ed aggiornare l'elenco degli interventi di riqualificazione autorizzati ai sensi dal presente Capo, indicando per ciascuno di essi il tipo di intervento e i volumi o le superfici coperte autorizzati. Tali dati sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui agli articoli 11 e 11 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio".</p>	<p><b>Articolo 12 – Aggiornamento dei quadri conoscitivi</b></p>
<p><b>Capo III – Mutamento di destinazione d'uso</b></p>	<p><b>Capo III – Mutamento di destinazione d'uso</b></p>
<p><b>Articolo 13 – Disposizioni transitorie in materia di mutamenti delle destinazioni d'uso, di contributo per il rilascio del permesso di costruire</b></p> <p>1. <b>Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia,</b></p>	<p><b>Articolo 13 – Disposizioni transitorie in materia di mutamenti delle destinazioni d'uso, di contributo per il rilascio del permesso di costruire.</b></p> <p>La disposizione regionale configura un recepimento "transitorio" del permesso di costruire in deroga. Va, peraltro, ricordato che l'art. 5 del d.l. 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge 106/2011, richiama tale istituto sia nel comma 11, sia nel</p>

è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 3, comma 2, anche per il mutamento delle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti, con o senza opere edilizie a ciò preordinate, alle seguenti condizioni:

a) le nuove destinazioni d'uso siano compatibili o complementari con quelle originarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio esistente;

b) le nuove destinazioni d'uso siano conformi alla normativa igienico-sanitaria e sia assicurato il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana;

c) l'avente titolo provveda ad integrare le dotazioni di aree per servizi e attrezzature di interesse generale esistenti, qualora le stesse risultino insufficienti o inadeguate per la nuova destinazione;

d) l'avente titolo provveda a corrispondere la differenza tra il contributo di costruzione commisurato al precedente utilizzo e quello dovuto in relazione alla nuova destinazione, laddove più elevato, fermo restando il versamento dell'eventuale contributo di costruzione riferito alle opere edilizie

comma 13, come forma procedurale per l'attuazione degli interventi nello spirito di stimolare interventi edilizi volti a soddisfare preminenti interessi pubblici, spesso bloccati da inerzie o ostacoli burocratici, ampliando, inoltre, le ipotesi di ricorso allo stesso sia agli edifici privati, sia in caso di mutamento delle destinazioni d'uso.

In particolare, il comma 11 si riferisce agli interventi di riqualificazione indicati nel comma 9, mentre il comma 13 ha valenza generale. In entrambi i casi è la legge statale che attribuisce carattere "transitorio" ma sino all'entrata in vigore della normativa regionale.

Ne consegue che **già con la normativa regionale in esame è possibile attuare quanto previsto dalla L. 106/2011 in tema di permesso di costruire in deroga e non limitare la sua efficacia fino all'approvazione della nuova disciplina sull'edilizia**

In riferimento al comma 1, lett. a), appare opportuno sopprimere il riferimento alla compatibilità "*con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio*".

**La compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso** richieste, infatti, **sono da riferirsi unicamente al rapporto tra la destinazione d'uso dell'immobile e la destinazione dell'area su cui quest'ultimo ricade.**

Inoltre, è opportuno che venga superato il concetto di "originarietà" dell'area come parametro di valutazione per la relativa compatibilità e complementarietà, in quanto limitativo per le operazioni di riqualificazione urbana che presuppongono la rifunzionalizzazione delle aree.

preordinate al mutamento d'uso.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, costituisce destinazione d'uso complementare o compatibile qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso originaria che deve essere in ogni caso parzialmente mantenuta nella misura minima del 25%.

3. In ogni caso è fatto obbligo al proprietario di provvedere all'aggiornamento delle risultanze catastali. È comunque fatto salvo quanto previsto dagli articoli 20 e 21 del decreto legislativo n. 42 del 2004 in ordine alla modifica della destinazione d'uso dei beni culturali.

4. Per gli edifici ricadenti in aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 possono essere operati in deroga ai limiti e alle condizioni di cui all'articolo 9, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001.

5. Gli interventi di cui al comma 1:

a) non possono riguardare edifici oggetto di interventi ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e*

<p><i>per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 “Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”;</i></p> <p>b) non possono accompagnarsi ad opere edilizie eccedenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, né possono prevedere la demolizione e ricostruzione degli edifici oggetto di intervento.</p> <p>6. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini della determinazione del contributo di cui all'articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380/2001, il contributo afferente al permesso di costruire riferito alla quota del costo di costruzione è stabilito nella misura minima del 5 per cento di detto costo.</p>	<p><b>Nell'escludere interventi che prevedano la “demolizione e ricostruzione degli edifici” non è chiaro se la preclusione riguardi anche la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), ultimo periodo, del DPR 380/2001, che è invece espressamente consentita dall'art. 5, comma 9, del D.L. 70/2011.</b></p>
--	---



<p><b>Capo IV – Modifica di disposizioni regionali in materia di governo del territorio</b></p> <p><b>Articolo 14 – Modifiche all’articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”</b></p> <p>1. Dopo il comma 3 dell’articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2011 è aggiunto il seguente:</p> <p><i>“3 bis. La pubblicazione informatica ai sensi dell’articolo 32, comma 1 bis, della legge 18 giugno 2009, n.69, e successive modifiche e integrazioni, dei quadri conoscitivi allegati alle delibere di adozione e di approvazione degli strumenti urbanistici di cui al presente articolo, è effettuata a cura della Giunta regionale”.</i></p> <p>1. Entro centottanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale integra l’atto di indirizzo di cui all’articolo 50, comma 1, lettera f), per definire le modalità di trasmissione dei quadri conoscitivi alla Regione ai fini della loro pubblicazione e della libera consultazione sul sito informatico regionale.</p>	<p><b>Capo IV – Modifica di disposizioni regionali in materia di governo del territorio</b></p> <p><b>Art. 14 – Modifiche all’articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”</b></p>
---	---

<p><b>Articolo 15 – Modifica all’articolo 19 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”</b></p> <p>1. Al comma 2, dell’articolo 19, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, dopo la lettera n) è inserita la seguente:  <i>“n bis) la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del PUA agli strumenti urbanistici comunali approvati ed adottati, al regolamento edilizio vigente e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività urbanistico – edilizia.”.</i></p>	<p><b>Articolo 15 – Modifica all’articolo 19 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”</b></p>
<p><b>Articolo 16 – Modifica all’articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”</b></p> <p>1. L’articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente:  <i>“Art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.</i></p> <p><i>1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla giunta comunale. In sede di adozione ed approvazione del piano degli interventi ai sensi dell’articolo 18, il consiglio comunale specifica le eventuali aree, tra</i></p>	<p><b>Articolo 16 – Modifica all’articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”</b></p> <p><b>Appare dubbia</b> – in relazione alla previsione di cui all’art. 5, comma 13, lett. b), del D.L. 70/2011, introdotta con la legge di conversione 106/2011 – <b>la legittimità di una eventuale competenza consiliare per l’approvazione di taluni PUA, ancorché conformi allo strumento urbanistico comunale vigente</b></p>

*quelle individuate dal PI ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), nelle quali l'approvazione del PUA spetta al consiglio comunale in ragione delle dimensioni, della tipologia, delle destinazioni e delle caratteristiche delle aree interessate. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti e dalle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del PUA, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.*

*2. L'adozione non si rende necessaria per i PUA di iniziativa privata presentati dagli aventi titolo che rappresentino il 100% del valore degli immobili e delle aree inserite nell'ambito medesimo.*

*3. Entro cinque giorni dall'adozione o dalla presentazione del PUA ai sensi del comma 2, il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili*

*possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.*

*4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, l'organo comunale competente ai sensi del comma 1 approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il medesimo organo in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.*

*5. I termini previsti dai commi 1, 3 e 4 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 4 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte.*

*6. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle*

forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

7. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.

8. Per i **programmi integrati** può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7.

9. Gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione dei PUA sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali ai sensi dell'articolo 32, comma 1 bis, della

Solo a titolo di spunto per una più ponderata riflessione, si sottolinea che **la disciplina della riqualificazione delle aree urbane degradate** di cui al Titolo II dello schema di disegno di legge **avrebbe potuto indicare nel programma integrato uno dei possibili strumenti attraverso i quali attuare la riqualificazione urbana** (soluzione, ad esempio, delineata dall'art. 2 della L.R. Lombardia 4/2012 attraverso il rinvio ai programmi integrati di intervento di cui agli artt. da 87 a 94-bis della L.R. 12/2005), con la possibilità che gli interventi presupponesti variante allo strumento urbanistico comunale vengano approvati con la procedura dell'accordo di programma.

*legge 18 giugno 2009, n.69 e successive  
modifiche.*

*10. Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.*

*11. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.*

*12. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.*

13. **Entro sessanta giorni** dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

*14. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di*

Questo significa che trascorsi i 60 gg. dalla scadenza del termine viene radicalmente meno la capacità edificatoria definita dal PUA e non utilizzata prima della scadenza di quest'ultimo?

17. Per i piani particolareggiati, restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 8bis, della legge 12 luglio 2011, n. 106.”.

*1. Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le **misure di salvaguardia**, secondo le modalità stabilite*

E' opportuno che le previsioni dei commi 1 e 2 del nuovo art. 29 siano coordinate con le indicazioni stabilite dal Consiglio di Stato, Ad. Plen., 7.04.2008, n. 2, che ha censurato l'art. 36 della LR del Lazio 38/99 in quanto prevedeva un termine unico di cinque anni contrastante con la norma di principio contenuta nell'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001.

*dall'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.*

*2. Dall'adozione dei piani territoriali e urbanistici e relative varianti del comma 1 e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, il comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani.*

*3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3, commi 2 e 3, dall'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale sovraordinati nonché delle relative varianti e per un periodo massimo di cinque anni, i piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 19 non possono essere adottati, approvati o convenzionati qualora le previsioni in essi contenute risultino in contrasto con i piani degli interventi o con le prescrizioni e i vincoli dei piani di assetto del territorio e dei piani territoriali sovraordinati adottati. In tal caso il decorso del termine*



*previsto per l'approvazione del PUA non comporta la sua approvazione tacita.*

*4. Il Presidente della giunta regionale e il Presidente della provincia possono disporre, con provvedimento motivato da notificare al Sindaco e all'interessato, la sospensione dei lavori che siano in contrasto rispettivamente con le prescrizioni del piano territoriale regionale di coordinamento o del piano territoriale di coordinamento provinciale, e siano tali da comprometterne o renderne più onerosa l'attuazione.”.*

**Articolo 18 – Modifica dell’articolo 30 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11“Norme per il governo del territorio”**

1. Dopo il comma 6, dell’articolo 30 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, sono aggiunti i seguenti commi:

*“6 bis. Ferme restando le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5, entro due anni dalla loro approvazione possono essere annullate dalla provincia, qualora comportino la lesione di un interesse pubblico concreto ed attuale, le previsioni dei piani degli interventi di cui all’articolo 17 che siano in contrasto con le prescrizioni e i vincoli contenuti nelle norme tecniche dei piani urbanistici e*

**Articolo 18 – Modifica dell’articolo 30 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11“Norme per il governo del territorio”**

*territoriali sovraordinati.*

*6 ter. Il provvedimento di cui al comma 6bis è assunto, a seguito di segnalazione, entro dodici mesi dall'accertamento dei presupposti per l'annullamento ed è preceduto dall'invito al comune a presentare controdeduzioni entro sessanta giorni.*

*6 quater. Con le stesse modalità e nei medesimi termini di cui ai commi 6 bis e 6 ter, possono essere annullate dalla provincia, qualora comportino la lesione di un interesse pubblico concreto ed attuale, le previsioni dei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 19 che siano in contrasto con le previsioni dei piani sovraordinati o con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione, ovvero in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 29, qualora comportino la lesione di un interesse pubblico concreto ed attuale.*

*6 quinquies. Con le stesse modalità e nei medesimi termini di cui ai commi 6bis e 6 ter, possono essere annullate dalla Provincia, qualora comportino la lesione di un interesse pubblico concreto ed attuale, le previsioni delle varianti ai piani regolatori, la cui approvazione sia di esclusiva competenza comunale ai sensi dell'articolo 48, che siano in*

*contrasto con le previsioni dei piani sovraordinati, o con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione o con le disposizioni di cui all'articolo 29.*

*6 sexies. La decorrenza dei termini di cui ai commi 1 e 6 bis comporta l'improcedibilità dell'azione di annullamento".*

**Articolo 19 – Modifica dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 “Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”.**

1. Dopo il comma 4, dell'articolo 8, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 è inserito il seguente comma:

*“4-bis. In deroga ai commi 3 e 7 dell'articolo 9 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, i comuni situati ad*

**Articolo 19 – Modifica dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 “Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”.**

*un'altitudine superiore a 1000 metri sul livello del mare possono deliberare, entro il termine indicato al comma 4, se e con quali modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 anche con riferimento alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26."*

**Articolo 20 – Modifica dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e successive modificazioni.**

1. Alla fine del comma 1 bis, dell'articolo 8, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 è aggiunto il seguente periodo: *“Tali dati sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui agli articoli 11 e 11 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.”.*

**Articolo 21 – Disposizioni finali**

1. Dalla data di entrata in vigore delle disposizioni di cui alla presente legge non trovano più applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi 11, 13 e 14 della legge 12 luglio 2011, n.

**Articolo 20 – Modifica dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e successive modificazioni.**

**Articolo 21 – Disposizioni finali**

<p>106 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia”.</p> <p><b>Art. 22 – Dichiarazione d’urgenza</b></p> <p>1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell’articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.</p>	<p><b>Art. 22 – Dichiarazione d’urgenza</b></p>
--	---