



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore PAGLIARI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MAGGIO 2013

Disposizioni in materia di perequazione urbanistica, contenuto della proprietà fondiaria e di determinazione dell'indennità di esproprio

ONOREVOLI SENATORI. - I temi affrontati in questo disegno di legge sono centrali della tematica «proprietà fondiaria o edilizia - pianificazione urbanistica».

Da un lato, infatti, viene affrontato il tema della definizione delle aree a vocazione edificatoria e di quelli che non sono tali, eliminando incertezze, dall'altro si cerca di dare una sistemazione alla questione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; dall'altro, infine, si introduce la disci-

plina di principio, finora mancante in tema di perequazione urbanistica.

Il presente disegno di legge ha preso le mosse dal disegno di legge presentato dal CNAPPC ed elaborato dal prof. Paolo Stella Richter, ordinario di diritto amministrativo all'Università Luiss di Roma, e dalla Commissione incaricata dallo stesso Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Ambito tematico)

1. Nell'esercizio della potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, la presente legge determina il contenuto economico della proprietà fondiaria, i principi in tema di indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree e le norme di principio in materia di perequazione urbanistica.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, si intende per:

a) area a vocazione edificatoria: terreno che presenta una oggettiva predisposizione alla edificabilità;

b) area fabbricabile: terreno destinato alla edificazione del piano urbanistico;

c) potenzialità edificatoria: indice di edificabilità teorica spettante alle aree a vocazione edificatoria, utilizzabile soltanto su aree classificate fabbricabili dal piano urbanistico;

d) edificabilità effettiva: volumetria o superficie lorda realizzabile sull'area in base alla classificazione di area fabbricabile operata dal piano urbanistico;

e) piano urbanistico o strumento urbanistico comunale: il piano regolatore generale di cui agli articoli 7 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o lo strumento operativo o precettivo, nell'ipotesi di modello pianificatorio comunale, caratterizzato

da un piano di indirizzo o strutturale o da un piano operativo o precettivo.

Art. 3.

(Aree a vocazione edificatoria)

1. In attuazione dell'articolo 42, secondo comma, della Costituzione, il contenuto economico della proprietà privata delle aree è determinato in funzione della inerente vocazione edificatoria.

2. Sono aree a vocazione edificatoria, come tali soggette a perequazione urbanistica, le aree alle quali viene riconosciuta un'oggettiva predisposizione all'edificabilità. Tali sono considerate:

- a) le aree già legittimamente edificate;
- b) le aree destinate all'edificazione dal piano urbanistico vigente;
- c) le aree non edificate che risultino comprese nel perimetro dell'agglomerato urbano, o che siano comunque già dotate delle opere di urbanizzazione primaria, o per le quali le opere stesse risultino già previste dal programma triennale delle opere pubbliche del comune o per le quali il proprietario abbia già assunto l'impegno di procedere alla loro realizzazione.

3. Con proprio atto di accertamento i consigli comunali individuano il perimetro dell'agglomerato urbano.

4. La legge regionale disciplina i presupposti specifici per il riconoscimento della vocazione edificatoria.

Art. 4.

(Potenzialità edificatoria)

1. La potenzialità delle aree a vocazione edificatoria è determinata dallo strumento urbanistico comunale sia ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio sia ai fini dell'attuazione del principio di perequa-

zione. L'utilizzo di tale potenzialità edificatoria è disciplinato dai comuni in relazione alla attuazione di interventi pubblici o di interesse generale previsti dallo strumento urbanistico generale.

2. Le aree già legittimamente edificate conservano, relativamente all'ambito di pertinenza, una potenzialità edificatoria pari alla volumetria esistente. In caso di attribuzione di una potenzialità edificatoria superiore alla volumetria esistente ad opera del piano urbanistico oppure in caso di premialità per incentivare la riqualificazione, la quota di potenzialità edificatoria eccedente quella esistente, qualora non possa essere realizzata in tutto o in parte nell'area di pertinenza, può essere trasferita su altra area fabbricabile sita nel territorio comunale. In caso di demolizioni degli edifici esistenti il piano può prevedere che la potenzialità edificatoria debba essere in tutto o in parte trasferita in altra area.

3. Ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione le regioni possono, con propria legge, stabilire i criteri per la determinazione da parte dei comuni dei limiti minimi e massimi della potenzialità edificatoria delle aree.

4. Ai fini della perequazione territoriale le regioni, con propria legge, disciplinano forme di agevolazione economica o urbanistica, quali modalità di compensazione e riequilibrio delle differenti opportunità riconosciute dai piani sovracomunali alle diverse realtà locali.

Art. 5.

(Aree prive di vocazione edificatoria)

1. Nelle aree prive di vocazione edificatoria, il proprietario può effettuare le sole trasformazioni non comportanti la realizzazione di cubature non consentite dal piano urbanistico.

Art. 6.

(Edificabilità effettiva)

1. L'edificabilità effettiva è stabilita dallo strumento urbanistico comunale.

2. Il comune può, con il medesimo strumento urbanistico, riservare a sé una quota della potenzialità edificatoria complessiva ai fini delle acquisizioni compensative di aree, dell'attuazione di finalità premiali e del calmieramento del mercato.

3. Il piano urbanistico commisura la potenzialità edificatoria complessiva all'edificabilità effettiva prevista.

4. Tutte le varianti allo strumento urbanistico, che incidano sulla edificabilità effettiva di un'area, devono prevedere una corrispondente variazione dell'ammontare dell'edificabilità potenziale riservata al comune.

5. Ove non possa o non voglia procedere alla modifica della propria quota riservata di potenzialità edificatoria, il comune adotta un nuovo strumento urbanistico, che riproporziona la potenzialità edificatoria di tutte le aree a vocazione edificatoria.

6. La potenzialità edificatoria non direttamente realizzabile nell'area di proprietà può essere liberamente trasferita, nell'ambito dello stesso comune, su altra area, avente una destinazione urbanistica omogenea, per essere utilizzata fino alla concorrenza della volumetria effettiva attribuita dal piano urbanistico, senza che il trasferimento sia soggetto a oneri fiscali.

7. In alternativa all'acquisto da altri proprietari della potenzialità edificatoria occorrente per realizzare tutta l'edificabilità effettiva attribuita dallo strumento urbanistico alla propria area, il proprietario può ottenere la potenzialità edificatoria mancante dal comune, mediante acquisto a titolo oneroso. I criteri di determinazione del prezzo di acquisto sono stabiliti dalla regione in relazione alle caratteristiche dei vari comuni.

8. L'edificabilità effettiva attribuita dallo strumento urbanistico può essere utilizzata solo nella misura corrispondente alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico, eventualmente integrata da quella acquisita ai sensi dei commi precedenti fino a raggiungere l'edificabilità effettiva.

Art. 7.

(Indennità di espropriazione)

1. Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione per opere e interventi pubblici, le aree si distinguono in aree a vocazione edificatoria e aree prive di vocazione edificatoria.

Art. 8.

(Criteri di determinazione dell'indennità di espropriazione)

1. L'indennità di espropriazione di un'area a vocazione edificatoria è determinata in misura pari al valore venale del bene, tenuto conto della sua potenzialità edificatoria.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono determinati i criteri valutativi per la determinazione del valore di mercato delle aree a vocazione edificatoria.

3. Per la determinazione delle indennità di esproprio delle aree prive di vocazione edificatorie si applica la disciplina vigente per le aree agricole.

Art. 9.

(Efficacia dello strumento urbanistico generale. Efficacia dei vincoli urbanistici)

1. Le previsioni dello strumento urbanistico generale hanno efficacia a tempo indeterminato, fatta eccezione per i vincoli

preordinati all'espropriazione e per quelli destinati all'inedificabilità assoluta, la cui efficacia è di cinque anni.

2. I vincoli di cui al comma 1 sono reiterabili una volta sola, per un periodo non superiore a cinque anni, con provvedimento di variante specificatamente motivata e con riconoscimento di indennizzo al proprietario dell'area.

Art. 10.

(Incentivazioni edificatorie per gli interventi di riqualificazione urbana)

1. Nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione urbana, il piano urbanistico comunale può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici in termini di qualità urbana o ambientale ovvero di maggiori dotazioni di servizi aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, forme di incentivazione urbanistica consistenti nel riconoscimento, nell'ambito dei limiti fissati dal piano urbanistico generale, di potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già attribuita dal piano urbanistico all'area di pertinenza ovvero nella riduzione del contributo di costruzione.

2. La potenzialità edificatoria aggiuntiva è graduata in funzione del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 e può essere esercitata anche al di fuori dell'ambito interessato.

Art. 11.

(Attribuzione di potenzialità edificatoria in luogo dell'indennità di espropriazione)

1. Nelle ipotesi di aree assoggettate a vincoli di destinazione pubblica, in alternativa all'espropriazione il proprietario interessato, a fronte della loro cessione gratuita al comune, può chiedere l'attribuzione, nell'ambito dei limiti fissati dal piano urbanistico

generale, di potenzialità edificatoria da trasferire su altra area a vocazione edificatoria ovvero la permuta dell'area con altra nella disponibilità del comune salvi gli eventuali conguagli.

2. Il trasferimento della potenzialità edificatoria su altra area a vocazione edificatoria è ammesso altresì per incentivare operazioni di demolizione al fine di liberare aree per ri-localizzare attività ubicate in sede impropria ovvero a seguito di varianti che riducano la volumetria edificabile.

