Senato della Repubblica XVII LEGISLATURA

N. 2478

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa della senatrice FUCKSIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'11 LUGLIO 2016(*)

Disposizioni per la semplificazione amministrativa dei processi di rigenerazione urbana

(*) Testo non rivisto dal presentatore

TIPOGRAFIA DEL SENATO

ONOREVOLI SENATORI. – Sono circa venti anni che si tenta di modificare la legge n. 1150 del 1942 che detta le norme in tema di urbanistica nazionale in modo da renderla più congrua, efficiente ed agile rispetto alle attuali esigenze. La modifica del titolo V della parte II della nostra Costituzione e l'avvento della legislazione concorrente, in parte rivista nella nuova riforma costituzionale, hanno generato nella materia del governo del territorio una iperlegiferazione da parte delle regioni con evidenti e prevedibili fenomeni di sovrapposizione, incompatibilità e incoerenza.

Tale situazione oltre a produrre una irragionevole e insostenibile frammentazione normativa ha impedito di fatto la realizzazione di adeguate politiche urbane e di conseguenti «programmi» e «progetti» dall'orizzonte temporale ampio e di respiro nazionale compiuto.

Le azioni sul territorio, più che mai necessarie, debbono essere riordinate secondo criteri che valorizzino gli spazi naturali ed urbani, conservando quelli agricoli e facendo tornare a nuova vita quelli abbandonati e dismessi, promuovendo ogni investimento sul patrimonio edilizio pubblico e privato con finalità di recupero e valorizzazione improntata ad una forte innovazione, sostenibilità, riqualificazione architettonica per far tornare il nostro Paese il Bel Paese, perla dell'Europa e del mondo.

Nel nostro Paese ci sono circa 120 milioni di vani abitativi che per l'80 per cento hanno necessità di interventi volti a migliorare la sicurezza statica, l'efficientamento energetico, l'accessibilità e in generale le condizioni di *comfort* e qualità.

C'è necessità di un intervento su questo patrimonio che sia «diffuso» in termini di quantità e «accessibile» per poter permettere gli interventi del singolo cittadino, della grande impresa e dell'amministratore con la stessa semplicità.

Occorre lavorare perché la norma e le sue applicazioni siano trasparenti, accessibili, fruibili ed efficaci nel tempo e per fare ciò è necessario interagire con il quadro normativo tradizionale che ha subìto innesti di disposizioni, non sempre organiche e coerenti, rivolte tuttavia a soddisfare obiettivi ben precisi:

a) ottimizzare l'impiego delle risorse pubbliche e private;

b) rendere più trasparente il ruolo dei diversi soggetti coinvolti nei procedimenti;

c) definire gli ambiti della collaborazione tra soggetti pubblici e privati;

d) regolamentare l'apporto del capitale privato nella realizzazione di opere pubbliche e di progetti urbani;

e) abbreviare i tempi amministrativi delle approvazioni previste da leggi, norme o regolamenti;

f) snellire e semplificare le procedure tecnico-amministrative.

È importante coniugare, sia in fase di programmazione che di attuazione, il recupero e il riassetto del territorio con la rigenerazione urbana e la realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali. Una visione integrata e strategica, che tenga conto contestualmente delle esigenze territoriali, urbane e infrastrutturali, razionalizza e facilita il reperimento e la sostenibilità delle risorse finanziarie necessarie.

Il presente disegno di legge vuole indicare in modo chiaro, razionale e armonico procedure snelle ed innovative che nelle more di una riforma urbanistica possano consentire a tutti di attuare processi di rigenerazione urbana, definendo, chiarendo e attuando princìpi che permettano di superare le numerose conflittualità tra direttive europee, leggi nazionali e regionali.

Tutto ciò al fine di rendere più agevole l'emanazione delle norme attuative di dettaglio e facilitarne l'interpretazione e l'applicazione sia in sede amministrativa che di contenzioso legale, che verrà comunque a ridursi *ab origine*. La chiarezza legislativa, la semplificazione, l'armonizzazione e stabilità della norma daranno certezza di diritto e continuità alle politiche di governo, sollevando le imprese, i tecnici e tutti gli operatori coinvolti dallo *stress* di una legislazione troppo spesso contraddittoria e instabile.

Per favorire le trasformazioni urbane, prima di tutto, occorre rivedere in chiave moderna l'attuazione degli strumenti tradizionali di pianificazione (piano regolatore).

I programmi complessi e i progetti urbani possono rappresentare gli strumenti attuativi che operano il raccordo tra modelli statici di pianificazione (il piano regolatore generale ed i programmi di intervento) e l'esigenza di snellezza e tempi certi negli interventi di recupero urbano o trasformazione dei territori.

Gli strumenti tradizionali, infatti, sia di programmazione che attuativi, tendono a sovrapporsi e a contraddirsi, perché definiti in modi e tempi diversi per criteri ed esigenze.

Un argomento chiave di questo processo sono le dotazioni territoriali (gli *standard* di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968) e i livelli essenziali delle prestazioni che essi determinano.

Occorre passare ad una definizione «qualitativa» degli *standard* in sostituzione di quella attuale che si basa solo ed esclusivamente sul parametro quantitativo.

Le nostre città, sempre di più «*smart cities*» e basate su «economie digitali» necessitano di nuovi *standard* di ridefinizione degli spazi pubblici per migliorare la qualità della vita e rendere sostenibile la mobilità (meno automobili, meno parcheggi, più verde).

Si deve superare il concetto «bidimensionale» degli *standard* per favorire politiche di recupero urbano anche attraverso la sovrapposizione degli spazi e delle funzioni. A titolo esemplificativo si pensi ad un parcheggio interrato sopra al quale possa venir realizzato uno spazio verde o una piazza. Anche l'edilizia residenziale sociale deve avere spazio nel ridisegno della città del futuro. Oggi più che mai è necessario rispondere ai bisogni abitativi di una società estremamente più complessa di quanto previsto dalla legge sulla edilizia pubblica (legge n. 167 del 1962).

Gli investimenti da parte dello Stato devono essere proiettati verso la ricerca su nuovi modelli di abitazione, su nuove funzioni dell'abitare la città, che favorisca l'inclusione sociale. Si deve intervenire con priorità sulle periferie degradate con dei progetti che prevedano il recupero delle aree attraverso demolizioni e restituzione alla collettività di spazi per riprogettare non solo case, ma importanti parti funzionali della città. Non solo nuove case, ma demolizioni di ecomostri e ricostruzione di modelli sostenibili privilegiando la qualità alla quantità.

Questo disegno di legge cerca di sintetizzare e armonizzare le modifiche normative introdotte dal legislatore nazionale ed europeo per quanto riguarda la materia del governo del territorio e le trasformazioni edilizie e vuole essere una risposta al problema dei rallentamenti burocratici e all'assenza, da ormai troppo tempo, di politiche pubbliche territoriali e urbane.

L'idea è di coniugare le politiche di trasformazione urbana a un corretto rapporto tra il territorio e l'interesse generale.

Tenere insieme le attività di programmazione e quelle di attuazione risponde ai bisogni di una società in continua e rapida trasformazione anche utilizzando contemporaneamente risorse pubbliche e private nella precisa divisione dei ruoli, permettendo al «privato» di intervenire, ma lasciando al soggetto «pubblico», il solo che può garantire «l'interesse generale», le attività di controllo.

È necessario operare con strumenti agili quali il programma complesso e il progetto urbano, il primo quale strumento di raccordo tra la pianificazione esistente, le aspettative degli operatori e la concorrenza di più istituti giuridici, il secondo (il progetto urbano) quale sintesi delle innovazioni legislative introdotte nell'ultimo decennio a livello nazionale e regionale.

Questi strumenti sono concepiti per agire in autonomia, ma allo stesso tempo in coerenza con la pianificazione generale, (i programmi complessi) e con norme, leggi e regolamenti, statali e nazionali (progetti urbani).

All'interno di queste procedure la rivisitazione e la precisazione delle nozioni di perequazione, compensazione e incentivazione o premialità possono sicuramente dare valore aggiunto agli interventi sia pubblici che privati, privilegiando sempre e comunque il rinnovamento urbano rispetto all'espansione degli insediamenti urbani e al consumo di nuovo suolo.

Seguono le definizioni dei compiti che con il disegno di legge si attribuiscono al Governo e alle regioni, perché le azioni pubbliche e private possano essere maggiormente efficaci:

a) il riordino del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, continuamente modificato in questi anni, per le modifiche richieste dalla società, dal mercato, dagli operatori o dalla produzione legislativa nazionale ed europea;

b) il coordinamento del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con la legge n. 241 del 1990 (norme sui procedimenti amministrativi) e con il codice dell'amministrazione digitale (decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82) che negli ultimi anni hanno introdotto nelle procedure tecnico-amministrative importanti innovazioni;

c) il coordinamento di quanto prodotto, soprattutto dalla Conferenza Stato-regioni, sulla modulistica unificata, sul regolamento edilizio unico, sull'utilizzo delle firme ed autenticazioni digitali (per cittadini e professionisti), sull'abbandono del cartaceo, sulle tempistiche di approvazione e le regole per il silenzio assenso, sulla necessità di certificazione per gli operatori del settore, sulle regole di trasparenza, sul recepimento delle direttive europee (la SCIA, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività, e lo sportello unico sono in attuazione di direttive europee).

Tutto questo, se «condiviso» e attuato da pubblica amministrazione, cittadino e operatori del settore, rappresenta già la piattaforma sulla quale incardinare un quadro di «nuove regole» nazionali, da cui far discendere l'azione sui territori di «rigenerazione urbana» o meglio ancora di ridisegno delle città e dei territori.

Il disegno di legge comprende sedici articoli:

Articolo 1. *(Oggetto e finalità).*

Introduce i princìpi del disegno di legge: lo stop al consumo di suolo, la priorità delle politiche di rigenerazione urbana, la revisione delle dotazioni territoriali, una nuova stagione di edilizia sociale, la semplificazione nelle procedure amministrative.

Articolo 2. *(Definizioni).*

Precisa il significato dei termini quali: suolo, territorio, rigenerazione urbana, strumenti attuativi.

Articolo 3. *(Soggetti, ruoli e compiti).*

Definisce chi sono i soggetti proponenti, regioni, Stato e Conferenza unificata, e ne descrive brevemente i limiti di competenza e le attività.

Articolo 4. *(Strumenti attuativi).*

Descrive il progetto urbano e il programma complesso, il regolamento unico e le modalità di attuazione dell'agenda digitale.

Articolo 5. *(Potere sostitutivo).*

Descrive i meccanismi del potere sostitutivo e attività correlate nell'attuazione della presente normativa.

Articolo 6. *(Coordinamento e armonizzazione delle politiche territoriali).*

Introduce il tema delle strumentazioni attuative relativamente alle attività dello Stato, delle regioni e della Conferenza unificata.

Articolo 7. *(Dotazioni territoriali e livelli essenziali delle prestazioni).*

Propone una nuova configurazione delle dotazioni territoriali *standard* introducendo principi qualitativi al posto degli attuali quantitativi.

Articolo 8. *(Perequazione).*

La perequazione nei progetti di rigenerazione urbana come meccanismo per facilitare il recupero di parti della città.

Articolo 9. *(Compensazione).*

La compensazione nei progetti di rigenerazione urbana come strumento d'incentivazione e attuazione.

Articolo 10. *(Trasferibilità e commercializzazione dei diritti edificatori).*

La trasferibilità dei diritti edificatori nei progetti di rigenerazione urbana al fine di incentivare la partecipazione dei privati nei piani economici.

Articolo 11. *(Premialità nella rigenerazione urbana).*

Le premialità nei progetti di rigenerazione urbana al fine di incentivare gli interventi di privati e imprese.

Articolo 12. *(Giurisdizione e strumenti di tutela).*

La collocazione delle attività urbanistiche ed edilizie, nelle attività di contenzioso, nell'ambito della giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Articolo 13. *(Operazioni di rigenerazione urbana).*

La descrizione delle attività di rigenerazione urbana in ambito urbanistico edilizio e di procedimento amministrativo.

Articolo 14. *(Attuazione delle politiche di rigenerazione urbana).*

La rigenerazione urbana e il rapporto con la proprietà privata.

Articolo 15. *(Edilizia residenziale sociale. Princìpi e incentivazioni).*

Politiche di edilizia residenziale sociale come iniziativa prevalentemente pubblica per riqualificare le periferie e casi di demolizioni e ricostruzioni.

Articolo 16. *(Delega al Governo in materia di semplificazione delle procedure).*

Proposte di modifiche alla normativa di settore, con particolare riguardo ai citati: decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, legge n. 241 del 1990 e codice dell'amministrazione digitale.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e gli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, detta princìpi fondamentali per la valorizzazione e la tutela del territorio, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine di tutelare il paesaggio e l'ambiente, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile nel rispetto dei princìpi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni e tra queste ultime e i privati nella definizione e nell'attuazione degli strumenti di pianificazione, nella semplificazione degli strumenti medesimi e per lo snellimento dei procedimenti.

2. Definisce i princìpi fondamentali in materia di pianificazione e di governo del territorio per il contenimento del consumo del suolo, la protezione e la conservazione del suolo e la promozione delle attività di riuso e rigenerazione urbana.

3. Il consumo di nuovo suolo è consentito esclusivamente nei casi in cui non esistono alternative quali la sostituzione o la riorganizzazione e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, anche allo scopo di promuovere e di tutelare l'attività agricola per finalità alimentari nonché il paesaggio, l'ambiente e la biodiversità.

4. Determina le modalità per assicurare, nell'ambito del governo del territorio e delle

altre politiche del territorio, le dotazioni territoriali essenziali.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intende che:

a) il suolo è lo strato superiore della crosta terrestre, costituito da componenti minerali, organici, acqua, aria e organismi viventi. Svolge un ruolo fondamentale di ospitalità e di nutrimento per gli ecosistemi e le produzioni agricole, di riduzione dell'anidride carbonica, di raccolta e di filtraggio delle acque meteoriche, di supporto fisico e morfologico per le attività antropiche e di componente essenziale per la caratterizzazione del paesaggio;

b) il territorio, in tutte le sue componenti naturali, culturali, paesaggistiche, infrastrutturali e insediative, costituisce bene primario della comunità di carattere unitario e indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale della nazione;

c) la rigenerazione urbana è intesa come un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree già urbanizzate che includono la riqualificazione dell'ambiente e del costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero o la realizzazione di opere di urbanizzazione, dell'edificato esistente, di spazi verdi e servizi, il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano garantendo lo sviluppo socio-economico e la soddisfazione delle esigenze connesse all'abitare;

d) gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono l'insieme degli atti, disciplinati dalla legislazione nazionale, regionale e provinciale, preordinati a tutelare il suolo ovvero

a regolarne l'uso e i processi di trasformazione.

Art. 3.

(Soggetti, ruoli e compiti)

1. Lo Stato, le regioni, le province, le città metropolitane e i comuni concorrono, ciascuno nel proprio ambito territoriale, a garantire un utilizzo contenuto e programmato del suolo.

2. A tale fine i medesimi soggetti provvedano a:

a) elaborare, coordinare, armonizzare i reciproci piani e programmi energetici, infrastrutturali, economici o urbanistici, comunque denominati;

b) favorire la crescita inclusiva, lo sviluppo economico sostenibile e la coesione sociale e territoriale e le politiche di rigenerazione urbana. Essi esercitano altresì le rispettive funzioni e competenze nel rispetto dei princìpi di leale collaborazione, proporzionalità, sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, partecipazione, nonché di semplificazione e trasparenza dell'azione amministrativa, secondo criteri di efficacia, efficienza e economicità. I princìpi richiamati si applicano anche ai rapporti tra soggetti pubblici e privati che partecipano alle trasformazioni del territorio;

c) in attuazione del princìpio di sussidiarietà orizzontale, comuni, città metropolitane, province, regioni e Stato promuovono l'autonoma iniziativa dei cittadini, in forma singola o associata, diretta allo svolgimento di attività di interesse generale inerenti la rigenerazione urbana;

d) tenere conto delle prospettive di sviluppo del territorio, delle sue peculiarità morfologiche, ambientali e paesaggistiche, delle forme insediative locali attuali e programmate, assicurando il razionale uso del suolo.

Art. 4.

(Strumenti attuativi)

1. Lo Stato, le regioni, le province, le città metropolitane e i comuni indirizzano le politiche al recupero dei territori, in attuazione dei princìpi di leale collaborazione, di coerenza e di armonizzazione, favorendo le procedure di progetto urbano e di programma complesso. Definiscono gli indirizzi omogenei e comuni per l'esercizio del governo del territorio, attraverso la emanazione del regolamento edilizio unico. Dettano le politiche attuative in materia di tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici, di ambiente e di ecosistema, nonché di attuazione edilizia, e le disposizioni generali e comuni sulle attività culturali e sul turismo, sulle politiche per le città e per la casa, sull'assetto insediativo e sulle funzioni produttive, nonché sull'applicazione delle tecnologie informatiche e telematiche per lo sviluppo sostenibile. Determinano i livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che hanno effetti diretti sull'assetto del territorio.

2. Ai fini della definizione del progetto urbano e del programma complesso, nonché dell'esercizio armonizzato delle politiche territoriali, lo Stato, le regioni, le province e le città metropolitane, in attuazione dell'articolo 117, secondo comma, lettera *r)*, della Costituzione, coordinano e unificano le attività conoscitive, programmatiche e valutative attraverso regole e modelli omogenei di gestione dei dati.

3. I programmi complessi comunque denominati e riconducibili al concetto di riuso, in variante o meno agli strumenti urbanistici generali, sono approvati con la procedura dell'accordo di programma, per ragioni di pubblica utilità, ai sensi dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, o sulla base di una negoziazione urbanistica attraverso una proce-

dura di dialogo competitivo stabilita ai sensi del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, previa pubblicazione del bando.

4. I progetti urbani, strumenti non in variante del piano regolatore generale, attuano e sommano tutte le ordinarie previsioni edilizie di carattere nazionale o regionale, ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, nonché della legge 7 agosto 1990, n. 241, al pari di un piano di recupero anche attraverso il ricorso gli articoli 27, 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, per definirne gli ambiti. Anche per tale strumento si riconosce la pubblica utilità e si dà la possibilità del ricorso agli strumenti dell'accordo di programma e della conferenza di servizi.

5. Gli strumenti individuati ai commi 3 e 4 del presente articolo allorquando hanno per oggetto il recupero di parte di città o semplicemente di un singolo edificio sono sempre considerati interventi di pubblica utilità per cui le relative procedure, quando si configurano in variante agli strumenti urbanistici, devono essere trattate come varianti puntuali, espletate con procedure mutuate dalla normativa sui lavori pubblici, e mai come variante generale allo strumento urbanistico.

Art. 5.

(Potere sostitutivo)

1. Nell'esercizio delle proprie competenze legislative e amministrative in materia di governo del territorio, le regioni assicurano il raggiungimento degli obiettivi definiti nel progetto urbano e nel programma complesso.

2. I comuni, le province, le città metropolitane e le regioni, secondo le modalità definite dalle norme statali e regionali, conformano tempestivamente i propri strumenti di

governo del territorio per attuare le procedure di progetto urbano e di programma complesso.

3. Qualora i comuni, le province e le città metropolitane non conformino gli strumenti indicati, il presidente della giunta regionale, anche su iniziativa di altri enti locali, assegna all'ente interessato il termine di centoventi giorni per adottare i provvedimenti dovuti o necessari; decorso inutilmente tale termine, il presidente della giunta regionale, acquisito il parere del Consiglio delle autonomie locali, se istituito, e previa deliberazione della giunta regionale, adotta i provvedimenti necessari, o nomina un apposito commissario. Alla riunione della giunta regionale partecipa il sindaco o il presidente della provincia interessata al provvedimento.

4. Qualora le regioni non conformino gli atti di governo del territorio indicati, ovvero non esercitino i poteri di cui al comma 3, il Presidente del Consiglio dei ministri, con proprio decreto, assegna alla regione inadempiente un termine di centoventi giorni per adottare i provvedimenti dovuti o necessari; decorso inutilmente tale termine, il Presidente del Consiglio dei ministri, con successivo decreto, adotta i provvedimenti necessari, o procede alla nomina di un commissario *ad acta*.

Art. 6.

(Coordinamento e armonizzazione delle politiche territoriali)

1. Per l'armonizzazione del governo del territorio e il suo coordinamento con le altre politiche di settore lo Stato, le regioni, le province autonome e le città metropolitane, nell'ambito del quadro strategico e delle politiche comuni europee, concorrono alla definizione del progetto urbano e del programma complesso, nelle modalità e secondo le procedure stabilite dal presente articolo. Tutte le amministrazioni aventi potere

di pianificazione territoriale e urbana coordinano i rispettivi strumenti di pianificazione e cooperano per garantire la coerenza e l'efficacia degli strumenti medesimi.

2. Per l'armonizzazione del governo del territorio, delle pianificazioni di settore nonché della difesa del suolo, della salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali, culturali e paesaggistici e delle aree agricole di pregio produttivo e delle altre politiche territoriali, lo Stato adotta il progetto urbano e il programma complesso quali strumenti di attuazione e coordinamento tra tutti i soggetti istituzionali competenti e di indirizzo unitario delle azioni territoriali operate da tutti livelli di governo. Il progetto urbano e il programma complesso definiscono la strategia nazionale e gli obiettivi nella riqualificazione delle città e dei territori nel rispetto di ambiente, paesaggio, difesa del suolo, prevenzione dai rischi naturali maggiori, reti infrastrutturali, assetto insediativo e funzioni produttive.

3. La definizione del progetto urbano e del programma complesso è predisposta con il contributo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dello sviluppo economico, delle politiche agricole alimentari e forestali, dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e dei beni e delle attività culturali e del turismo, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, di seguito denominata «Conferenza unificata».

4. La regione, nel rispetto dei princìpi di cui all'articolo 1 e ai sensi delle disposizioni di cui al presente articolo e all'articolo 7, adegua la definizione del progetto urbano e del programma complesso. La regione altresì, al fine di garantire un razionale uso del suolo, detta indirizzi per la definizione delle densità insediative edilizie ottimali di riferimento per gli interventi, tenendo conto delle culture insediative locali, delle caratte-

ristiche strutturali del territorio e delle dotazioni territoriali in essere e programmate, della popolazione presente e prevista, nonché della condizione socio-economica dei comuni, assicurando il raggiungimento delle dotazioni territoriali essenziali di cui all'articolo 7, ed elabora la cartografia di base e gli studi di settore che le amministrazioni locali e i privati sono tenuti a utilizzare.

Art. 7.

(Dotazioni territoriali e livelli essenziali delle prestazioni. Delega al Governo)

1. La pianificazione, la programmazione e la trasformazione del territorio prevedono la dotazione di attrezzature pubbliche e di servizi di interesse pubblico collettivo e generale per garantire i livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti sociali e civili, la dotazione delle reti e delle infrastrutture che consentono l'accessibilità alle attrezzature urbane e territoriali e la mobilità delle persone e delle merci, nonché la realizzazione della città pubblica e il godimento del paesaggio, del patrimonio storico-artistico e dell'ambiente.

2. Costituiscono dotazioni territoriali essenziali, indispensabili per il raggiungimento dei livelli di qualità urbana e per la realizzazione di interventi organici di riqualificazione dei tessuti edilizi, nonché di infrastrutturazione del territorio, gli immobili e le attività gestionali finalizzati alla fornitura dei servizi relativi ai seguenti diritti di cittadinanza:

a) salute, assistenza sociale e sostegno delle famiglie;

b) istruzione, innovazione e ricerca;

c) fruizione del tempo libero, del verde pubblico, della cultura, dello sport e dello spettacolo;

d) mobilità e accessibilità delle persone, del trasporto e delle merci, delle infrastrutture materiali e immateriali a rete;

e) approvvigionamento idrico ed energetico, reflui, depurazione;

f) sostegno dell'iniziativa economica in coerenza con l'utilità sociale e la sicurezza del lavoro;

g) esercizio della libertà di religione e di espressione etico-sociale, di associazione a fini comunitari e culturali;

h) servizio abitativo ed edilizia residenziale sociale.

3. Il Governo è delegato ad emanare, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un decreto legislativo per la definizione dei livelli quantitativi e qualitativi minimi inderogabili delle dotazioni territoriali essenziali per l'intero territorio nazionale, sulla base dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) individuazione delle categorie di dotazioni territoriali essenziali, tenendo conto della differenziazione delle amministrazioni comunali per ubicazione geografica, soglia demografica, caratteristiche insediative e di ulteriori elementi di diversificazione o di omogeneità;

b) individuazione dei parametri minimi inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e alle dotazioni territoriali essenziali, nonché di sostenibilità ambientale ed energetica dell'abitato;

c) coordinamento e armonizzazione delle categorie di dotazioni territoriali essenziali con la disciplina relativa alle infrastrutture territoriali, come definite dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 novembre 20l0, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 75 del 1° aprile 2011, e con la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla normativa vigente;

d) uniformare la definizione di *standard* urbanistici con quella di *standard* progettuali prevedendo la contemporaneità di funzioni e

la sovrapponibilità degli stessi anche precisando nel codice civile la definizione *standard* rispetto alle nozioni del diritto di superficie e di proprietà;

e) adeguare le definizioni di destinazione d'uso alle nuove esigenze abitative, produttive, di gestione dei servizi prevedendo l'utilizzo di perequazione, compensazione e monetizzazione.

4. Il decreto legislativo di cui al comma 3 è adottato su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentito il parere della Conferenza unificata, che si pronuncia entro trenta giorni; decorso tale termine il decreto legislativo è adottato anche in mancanza di tale parere. Sullo schema di decreto legislativo è altresì acquisito il parere delle competenti Commissioni parlamentari.

5. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo di cui al comma 3 possono essere emanate disposizioni correttive e integrative nel rispetto delle medesime procedure previste per l'adozione del decreto legislativo attuativo della delega di cui al presente articolo e in base ai medesimi principi e criteri direttivi.

6. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo di cui al comma 3, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con proprie leggi, garantiscono che gli atti di pianificazione e gli altri strumenti di governo del territorio comprendano la programmazione della dotazione e della gestione dei servizi primari, secondari e di interesse generale, individuando le opere e gli elementi gestionali necessari al soddisfacimento della domanda dei servizi relativi ai diritti di cittadinanza di cui al comma 2, nonché il coordinamento con la disciplina relativa alla gestione dei servizi sociali e delle attività di assistenza alla persona. Le previsioni delle dotazioni territoriali devono basarsi su analisi di contesto e documentare il fabbisogno pregresso e futuro, lo stato effettivo di accessibilità e

di fruibilità dei servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, determinando le modalità, i criteri e i parametri tecnici ed economici attraverso i quali è assicurata la fornitura e la qualità di tali servizi, in relazione alle politiche sociali, locali e sovralocali, da realizzare anche tramite il concorso di soggetti privati. La proprietà privata è conformata sulla base delle suddette previsioni.

7. Qualora le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano non rispettino i termini previsti al comma 6, si applicano comunque i livelli minimi inderogabili individuati dal decreto legislativo di cui al comma 3.

8. Dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali e provinciali, ovvero dal termine di cui al comma 6, perde efficacia il decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 8.

(Perequazione)

1. Le trasformazioni urbane possono essere attuate anche per mezzo della perequazione e della compensazione, anche al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità urbana, paesaggistica e ambientale nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed equità, garantendo altresì l'indifferenza delle posizioni proprietarie dei beni immobiliari.

2. La perequazione trova attuazione nell'attribuzione a tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica di diritti edificatori senza distinzione tra destinazioni d'uso pubbliche e private.

Art. 9.

(Compensazione)

1. I comuni, in alternativa all'attuazione degli interventi per mezzo della perequazione, possono prevedere che l'acquisizione

di beni immobili assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio, comunque funzionali all'attuazione degli interventi ovvero alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, abbia luogo attraverso l'attribuzione al proprietario del bene di diritti edificatori da trasferire su un'altra area nella disponibilità del proprietario stesso o di terzi ovvero attraverso la permuta di beni immobili di proprietà pubblica o la concessione di esenzioni, sgravi o detrazioni rispetto alla quota parte dell'imposta sul reddito delle persone fisiche afferente gli immobili e le imposte locali sugli immobili e sui servizi indivisibili connessi, per un valore corrispondente.

2. Nei casi di trasformazione urbana attraverso programmi complessi o progetti urbani, comunque definiti, in presenza di vincoli preordinati all'esproprio ancorché decaduti e da reiterare con la corresponsione dell'eventuale indennità, ovvero nei casi di acquisizione di beni immobili funzionali all'attuazione di piani urbanistici o alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, di esecuzione di interventi di demolizione e di rilocalizzazione di immobili in sede impropria con il mantenimento o la modifica delle destinazioni d'uso di questi ultimi, nonché di realizzazione di dotazioni territoriali di carattere ambientale di interesse comunale o sovracomunale, l'amministrazione, quando interessata al procedimento, può sottoscrivere, con i proprietari dei beni interessati, un accordo avente come oggetto la cessione volontaria del bene e l'attribuzione di diritti edificatori da trasferire su un'altra area nella disponibilità del proprietario o di terzi ovvero attraverso la permuta di beni immobili di proprietà pubblica o la concessione di esenzioni, sgravi o detrazioni rispetto alla quota parte dell'imposta sul reddito delle persone fisiche afferente gli immobili e le imposte locali sugli immobili e sui servizi indivisibili connessi, per un valore corrispondente, nonché l'autorizzazione alla realizzazione di inter-

venti di interesse generale previa stipula di una convenzione con l'amministrazione per la gestione dei servizi.

Art. 10.

(Trasferibilità e commercializzazione dei diritti edificatori)

1. I diritti edificatori sono trasferibili e utilizzabili, nelle forme consentite dalla proposta di trasformazione urbana, tra aree di proprietà pubblica e privata, nonché tra aree private e sono liberamente commerciabili. Nelle aree già edificate alla data di entrata in vigore della presente legge, fatte salve deroghe motivate, il valore di edificabilità massimo non può essere inferiore al volume esistente aumentato del 20 per cento.

2. Possono essere previsti coefficienti di conversione per i trasferimenti dei diritti edificatori tra diversi ambiti urbani individuati dal programma di trasformazione urbana allo scopo di assicurare l'equità di trattamento della proprietà e la sostenibilità e la qualità delle trasformazioni urbane.

3. I comuni istituiscono il registro dei diritti edificatori allo scopo di verificare l'utilizzo di questi ultimi nella fase di attuazione dei piani urbanistici.

4. Ove i diritti edificatori o il valore della contropartita economica che il comune si è obbligato a riconoscere, con la sottoscrizione dell'accordo, siano ridotti o annullati a seguito di varianti del piano urbanistico ovvero di un altro provvedimento di competenza dell'amministrazione non obbligatorio per legge, il comune indennizza i relativi proprietari sulla base del criterio del valore di mercato.

Art. 11.

(Premialità nella rigenerazione urbana)

1. La premialità è finalizzata a promuovere interventi di riqualificazione edilizia, urbana e ambientale e prevede l'attribuzione di diritti edificatori a fronte del perseguimento di specifiche finalità pubbliche compresa la qualità delle proposte.

2. La premialità trova impiego nella riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia delle parti degradate della città, negli interventi di recupero e di riqualificazione paesaggistica, nello sviluppo dei servizi e delle dotazioni urbanistiche e ambientali di carattere comunale e sovracomunale e nella messa a disposizione di immobili per l'edilizia residenziale sociale in tutte le sue forme.

3. La premialità trova applicazione anche nel caso di richiesta da parte del comune di oneri aggiuntivi rispetto al contributo di costruzione per la realizzazione di opere pubbliche, previa adesione volontaria da parte del soggetto che attua la trasformazione urbana.

4. Uno degli strumenti che diventa funzionale e strategico per la determinazione della premialità nell'esame delle proposte è quello del concorso di progettazione sia in ambito pubblico che privato.

5. Le premialità possono essere individuate in misure relative alla fiscalità generale, degli immobili da trasformare, in premi di cubatura, relativamente ad azioni di perequazione o compensazione o quanto altro previsto dalla presente legge.

Art. 12.

(Giurisdizione e strumenti di tutela)

1. Le controversie relative a provvedimenti di adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici ed edilizi,

comunque denominati, compresi quelli che comportano la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza, sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

2. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Governo provvede a modificare il codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, al fine di:

a) adeguare la disciplina del processo amministrativo alle disposizioni del comma 1 del presente articolo;

b) prevedere, per le controversie di cui al comma 1 del presente articolo, la disciplina specifica stabilita dall'articolo 119 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

Art. 13.

(Operazioni di rigenerazione urbana)

1. In attuazione dei princìpi di cui agli articoli 1 e 3 e, in particolare, ai fini del contenimento e della trasformazione irreversibile di nuovo suolo, nonché in coerenza con le politiche dell'Unione europea con incidenza sul territorio e sulle città, lo Stato favorisce politiche di rigenerazione urbana mirate alla valorizzazione e al recupero del patrimonio, alla rifunzionalizzazione e alla rigenerazione dei centri storici, del tessuto esistente, delle periferie e delle aree dismesse, nonché al ripristino ambientale e paesaggistico delle aree degradate. Le politiche di intervento nelle città tengono conto degli obiettivi definiti ciclicamente in materia urbana dall'Unione europea.

2. La rigenerazione urbana è realizzata attraverso un insieme organico e coordinato di operazioni finalizzate all'innalzamento complessivo della qualità urbana, alla valorizzazione dei luoghi, alla rivitalizzazione del tes-

suto socio-culturale e alla promozione dello sviluppo economico e produttivo, nel rispetto dei livelli essenziali delle prestazioni di cui all'articolo 7, secondo princìpi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Alla rigenerazione urbana concorrono gli interventi di restauro, conservazione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di edifici, nonché la ristrutturazione urbanistica di porzioni di città e di insediamenti produttivi.

3. Nelle attività di pianificazione territoriale e di governo del territorio sono prioritarie la riorganizzazione e la riqualificazione, senza aumento di volumetrie, del tessuto insediativo esistente edificato, dismesso, degradato o comunque urbanizzato.

4. Al fine di attuare il principio di cui al presente articolo le regioni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio e nel termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, dettano disposizioni per orientare l'iniziativa dei comuni alla rigenerazione urbana, mediante il recepimento degli articoli 3 e 6 del presente disegno di legge negli strumenti di pianificazione delle aree già interessate da processi di edificazione, ma inutilizzate o suscettibili di rigenerazione, recupero e riqualificazione, nonché di prioritaria utilizzazione ai fini edificatori, e per la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi e infrastrutturali.

5. I comuni, con esclusione delle aree e degli immobili non legittimati, nonché con esclusione dei centri storici e delle aree e degli immobili di cui agli articoli 10 e 142 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, propongono ed attuano, anche in accordo con i privati, gli interventi di riuso di cui al comma 1 nell'ambito del territorio urbanizzato presente negli strumenti urbanistici vigenti.

6. Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono, eventualmente, a perimetrare ed elencare altre aree ed immobili da tutelare,

escludendole da riuso, ulteriori rispetto a quanto previsto dalle tutele di cui al comma 5; tali aree devono comunque possedere motivatamente requisiti storici, artistici, ambientali e paesaggistici di pregio.

7. I comuni, nelle aree caratterizzate da particolare disagio sociale, attivano operazioni di rigenerazione urbana integrate con azioni di politica sociale, di difesa delle attività economiche, nonché di politiche assistenziali e occupazionali, per l'innalzamento del livello di coesione sociale.

8. L'approvazione delle operazioni di rigenerazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e l'indifferibilità dei lavori.

9. Le operazioni di rigenerazione urbana possono essere realizzate anche previo accordo tra comune e privati interessati alle operazioni.

10. Le operazioni di rigenerazione urbana che comportano abbattimento e ricostruzione di porzioni di città sono soggette a dibattito pubblico, da disciplinare con legge statale. Il relativo programma complesso o progetto urbano è individuato e formato di concerto tra il comune e gli altri soggetti pubblici coinvolti dagli interventi ivi previsti, con la partecipazione dei privati interessati. Si procede mediante conferenza di servizi e accordi di programma, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

11. Al fine di incentivare le operazioni di rigenerazione urbana, come definite dal comma 1 del presente articolo, e di prevenire il consumo di suolo ai sensi dell'articolo 1 della presente legge, oltre alle misure stabilite dall'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106:

a) le imposte che gravano sugli immobili sono commisurate all'indice di densità

edilizia con una progressiva riduzione per le zone di maggiore densità edilizia;

b) nell'ambito della pianificazione urbanistica locale, gli interventi diretti alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, al miglioramento acustico, energetico e delle prestazioni bioclimatiche, all'innalzamento della qualità, durabilità e facilità di manutenzione dei materiali impiegati nelle costruzioni, all'eliminazione o alla minimizzazione dei detrattori ambientali, paesaggistici e urbani e che ricorrano a procedure progettuali concorsuali sono incentivati attraverso l'assegnazione di quote di premialità volumetrica da esercitare in aree edificabili anche diverse rispetto a quella di intervento, disponendo dette relative dotazioni o *standard*.

12. I comuni costituiscono altresì un patrimonio di immobili nella loro disponibilità o derivanti da perequazione e da compensazione, nel quale realizzare alloggi per esigenze temporanee o definitive per i proprietari e i residenti degli immobili oggetto delle operazioni di rigenerazione urbana. A tale scopo i comuni, in sede di approvazione di tali operazioni, assegnano le aree ai soggetti promotori degli interventi allo stesso valore dell'indennità di esproprio.

13. I proprietari privati possono consorziarsi con il soggetto promotore, ovvero conferire allo stesso apposito mandato con rappresentanza.

14. I proprietari e il soggetto promotore possono stipulare contratti di compravendita o di permuta totale o parziale aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà degli immobili su cui si interviene a fronte della proprietà di quelli realizzati nelle aree di cui al comma 11 ovvero in altre aree.

15. Gli alloggi realizzati ai sensi del comma 12, utilizzati in via temporanea da parte dei proprietari degli immobili ricadenti nelle operazioni di rigenerazione, possono essere successivamente destinati a soddisfare

esigenze di edilizia sociale o ceduti al comune.

Art. 14.

(Attuazione delle politiche di rigenerazione urbana)

1. Nella predisposizione e nell'attuazione delle operazioni di rigenerazione urbana, i comuni favoriscono forme di concertazione tra operatori pubblici e privati attraverso procedure di evidenza pubblica aperte a tutti i soggetti interessati.

2. Nel caso in cui negli ambiti da assoggettare a rigenerazione siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, ritenuti necessari per l'attuazione degli interventi, in luogo delle procedure di cui al comma 1 il comune attiva procedure negoziali con i proprietari.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 2, il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, ricadenti nelle operazioni di rigenerazione urbana, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione degli interventi e del relativo schema di convenzione ai sensi del comma 5 dell'articolo 27 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

4. Qualora i proprietari, a seguito di diffida, non partecipino alle operazioni di rigenerazione e non abbiano aderito alla formazione del consorzio, l'immobile può essere assoggettato alle procedure espropriative. A tal fine, il comune fissa un termine non superiore a novanta giorni, decorso infruttuosamente il quale, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili, promuovendo direttamente la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti.

5. L'indennità di esproprio posta a carico del consorzio deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione ai sensi del comma 5 dell'articolo 27 della legge 1° agosto 2002, n. 166. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permute di altre proprietà immobiliari site nel comune ai sensi dell'articolo 11.

6. Nel caso in cui non sia stata raggiunta la maggioranza di cui al presente articolo o non sia stata raggiunta un'intesa con i soggetti interessati, il comune attua le procedure di evidenza pubblica aperte a tutti i soggetti interessati a parteciparvi.

Art. 15.

(Edilizia residenziale sociale. Princìpi e incentivazioni)

1. L'edilizia residenziale sociale comprende gli interventi di nuova costruzione e di recupero di immobili realizzati da soggetti pubblici o privati, nonché dagli enti gestori comunque denominati, destinati ad assicurare il diritto sociale all'abitazione a favore degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere al libero mercato ovvero che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni sociali, di lavoro o di studio. L'edilizia residenziale sociale comprende gli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale privata sociale, realizzati secondo criteri, regole e costi definiti dalla legislazione regionale sulla base dei principi della presente legge.

2. Per alloggio sociale si intende l'unità immobiliare ad uso residenziale da concedere in locazione permanente o temporanea, a riscatto nonché in proprietà. L'alloggio è l'elemento essenziale dell'offerta di edilizia residenziale sociale, che prevede anche appositi spazi collettivi e per servizi al fine di garantire un'offerta abitativa di qualità.

3. Il servizio abitativo include attività volte alla gestione del fabbisogno e della domanda abitativa, alla gestione e alla manutenzione del patrimonio. Il servizio abitativo può essere erogato, oltre che dalle amministrazioni comunali, da operatori pubblici, privati e del terzo settore. Il servizio abitativo deve comprendere attività aggiuntive di accompagnamento sociale e di assistenza per soggetti deboli, al fine di concorrere al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari e all'integrazione delle diverse fasce sociali e culturali.

4. L'edilizia residenziale sociale è ispirata a principi di sostenibilità e di sussidiarietà ed è costituita da un insieme organico di alloggi e di servizi abitativi e di prossimità, integrati con azioni e strumenti complementari di politica sociale e assistenziale volti alla qualità dell'abitare e all'inserimento delle persone nel contesto sociale e nel mondo del lavoro. La finalità generale dell'edilizia residenziale sociale è il miglioramento della condizione delle persone e la formazione di un contesto dignitoso e dinamico, orientato allo sviluppo di relazioni umane coese e costruttive. Le politiche di promozione e di sviluppo dell'edilizia residenziale sociale sono coordinate e integrate con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana e con le politiche sociali, del lavoro e della sanità.

5. La realizzazione o il recupero di alloggi sociali, nonché l'erogazione del servizio di cui al comma 3 costituisce servizio di interesse economico generale, ai sensi degli articoli 14 e 106, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE). Tale servizio è svolto da soggetti accreditati, sulla base di uno specifico atto di incarico, ed è soggetto a una compensazione predeterminata e verificata, per l'intera durata del servizio, dall'amministrazione concedente l'affidamento dell'incarico.

6. Le regioni, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentiti i comuni, in coerenza con il raggiun-

gimento dei livelli essenziali delle prestazioni di cui all'articolo 7 e con i princìpi della presente legge, regolano le diverse forme di edilizia residenziale sociale e del servizio abitativo e individuano le caratteristiche dei soggetti in grado di fornirli, le categorie sociali e i requisiti dei soggetti a cui sono destinati gli alloggi e i servizi e le attività aggiuntive, le modalità di accesso alla proprietà, nonché le modalità e i criteri per la determinazione dei canoni e dei prezzi di vendita.

7. L'edilizia residenziale pubblica è soggetta a un canone di locazione minimo, da applicare nei casi di particolare indigenza, disciplinati dalle normative locali. A sostegno di tale canone intervengono le azioni di politica sociale e assistenziale, integrandolo, ove necessario, a favore del gestore. Il canone di locazione massimo di edilizia residenziale pubblica non può essere superiore al 40 per cento del canone di mercato, a parità di condizioni oggettive di calcolo. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dai gestori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ed è finalizzato all'equilibrio dei bilanci dei soggetti gestori medesimi. L'edilizia residenziale privata sociale è soggetta a un canone di locazione che non può superare il 60 per cento del canone di mercato, a parità di condizioni oggettive di calcolo. Il corrispettivo del servizio di edilizia residenziale privata sociale, al netto dell'ammortamento dell'investimento e degli oneri del servizio erogato previsti negli atti convenzionali, non deve generare una compensazione eccessiva, bensì un ragionevole margine di utile ai sensi della normativa dell'Unione europea in materia di servizi di interesse economico generale.

8. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata, adotta, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un decreto per l'individua-

zione di un quadro regolatorio generale, ai fini della tutela della concorrenza per l'erogazione del servizio abitativo, ai sensi degli articoli 14 e 106, paragrafo 2, del TFUE, sulla base dei seguenti criteri:

a) individuazione dei requisiti uniformi di riferimento per l'erogazione del servizio;

b) individuazione dei requisiti di idoneità dei soggetti erogatori del servizio stesso;

c) definizione dei parametri di calcolo delle compensazioni dei maggiori costi del servizio;

d) indicazione delle modalità atte a prevenire la compensazione eccessiva.

9. L'edilizia residenziale sociale costituisce dotazione territoriale essenziale ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera *h)*.

10. Le politiche abitative pubbliche dirette alla programmazione, regolamentazione, realizzazione e gestione degli alloggi sociali favoriscono il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati, anche del terzo settore, sulla base del principio di sussidiarietà.

11. Gli interventi realizzati da soggetti privati, individuati tramite manifestazione di interesse pubblico o procedure di evidenza pubblica, se beneficiari di contributi o di agevolazioni pubblici, sono regolati da procedure di accreditamento dei soggetti stessi, nonché da un'apposita convenzione che disciplina l'asservimento degli alloggi e le modalità di gestione, sulla base della normativa regionale o di strumenti di pianificazione territoriale locale e in coerenza con i livelli essenziali delle prestazioni.

12. Sono valutati prioritari gli interventi che propongono la realizzazione di alloggi attraverso politiche di demolizione e ricostruzione di strutture esistenti non adeguate.

13. I soggetti privati che possono accedere alle forme di incentivazione previste dal presente articolo, stante l'interesse pubblico, debbono attestare il possesso di requisiti equivalenti alla partecipazione al sistema

del lavoro pubblico previsto dal codice dei contratti di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, compresi gli adempimenti sulla formazione continua ed aggiornamento degli operatori nonché l'obbligo di acquisire i progetti, degli interventi da realizzare, attraverso concorso di progettazione con le procedure previste dal medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 163 del 2006.

14. Al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario e la qualità e sostenibilità degli interventi, nonché la corretta realizzazione delle dotazioni a *standard*, il sistema di edilizia residenziale sociale può avvalersi delle seguenti specifiche modalità operative di sostegno ai promotori, coerentemente con le disposizioni dell'articolo 11, comma 5, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133:

a) il trasferimento o l'incremento premiale di diritti edificatori, a compensazione della realizzazione e della gestione di alloggi sociali nonché di miglioramento della qualità urbana;

b) la riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri connessi al permesso di costruire, a fronte della avvenuta realizzazione delle dotazioni a *standard*;

c) la cessione di diritti edificatori quale corrispettivo per la realizzazione e la cessione di alloggi sociali al comune;

d) la riduzione o l'annullamento dei corrispettivi per l'assegnazione delle aree da parte degli enti pubblici, in particolare se queste sono acquisite a titolo gratuito, ovvero mediante l'istituto della cessione compensativa;

e) l'esenzione o la riduzione delle tasse comunali sugli immobili;

f) l'esenzione dal contributo commisurato al costo di costruzione, equiparando tali interventi a quelli di edilizia residenziale

pubblica nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

g) l'applicazione di un'aliquota forfetaria ridotta sulla base imponibile dei redditi derivanti dai canoni degli alloggi in affitto;

h) la promozione da parte dei soggetti privati di interventi ai sensi della parte II, titolo III, del citato codice di cui al decreto legislativo n. 163 del 2006.

15. Per tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale si applica la riduzione o l'esonero dal contributo di costruzione secondo quanto stabilito per i corrispondenti interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'articolo 17 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fatta salva l'avvenuta realizzazione delle dotazioni a *standard*.

16. La realizzazione di alloggi sociali può avvenire anche attraverso lo strumento del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

17. Sono prioritari e oggetto di incentivazione gli interventi che avvengono a seguito di demolizione e ricostruzione di strutture esistenti e che presuppongano il ridisegno di una parte della città o del territorio.

Art. 16.

(Delega al Governo in materia di semplificazione delle procedure)

1. Il Governo, previa intesa in sede di Conferenza unificata, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131, è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un decreto legislativo per il riordino e la semplificazione delle disposizioni legislative e regolamentari in materia

edilizia, previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, secondo i seguenti princìpi e criteri direttivi:

a) semplificazione e razionalizzazione della disciplina dei titoli edilizi;

b) riorganizzazione dello sportello unico dell'edilizia e dei relativi procedimenti;

c) revisione della disciplina sulle norme igienico-sanitarie ed i criteri sull'abitabilità;

d) riordino della normativa tecnica sulle costruzioni e sui prodotti da costruzione;

e) istituzione di un percorso formativo e di certificazione per le imprese del settore edile che operano in campo privato, al pari della qualificazione che avviene per i lavori pubblici;

f) attivazione delle certificazioni sulla trasparenza e sull'antimafia anche riguardo agli interventi edilizi e di rigenerazione urbana.

2. Nella revisione del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è previsto il coordinamento con la legge 7 agosto 1990, n. 241, con il codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con gli esiti della Conferenza unificata sulla modulistica unificata ed il regolamento edilizio unico.

3. Per tutte le operazioni previste dalla presente legge, siano esse oggetto o meno di incentivi e di defiscalizzazione, i relativi oneri concessori ed i costi di costruzione devono formare, per i comuni, un capitolo di bilancio da destinare agli investimenti sulla città, sulla cura del territorio, sulla sicurezza dell'abitare, nonché sulla qualità dell'ambiente urbano e della vita.

€ 2,00