

## **PROPOSTA DI LEGGE**

### **“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo.”**

#### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il tema del contenimento del consumo di suolo e, più in generale, di una pianificazione urbanistica maggiormente rispettosa del territorio e delle vocazioni che questo esprime anche al fine di tutelare la bellezza del paesaggio, è diventato sempre più centrale nel dibattito pubblico del nostro Paese e, in particolare, della nostra regione.

È infatti cresciuta in Puglia – anche grazie al contributo fornito in questo senso dalle amministrazioni regionali di centrosinistra che si sono succedute nell’ultimo decennio e che hanno messo in campo una serie di strumenti innovativi in materia di urbanistica e pianificazione – una diffusa consapevolezza sulla necessità di affrontare il tema del governo del territorio con un approccio “di sistema” in grado di superare un modello di urbanizzazione fondato sulla continua espansione urbanistica, ormai non più praticabile e sostenibile, anche a causa del prolungato ciclo economico e finanziario negativo che ha colpito tutto il Paese.

Si va affermando, pertanto, tra gli operatori e gli amministratori locali la convinzione profonda che solo attraverso il raggiungimento di un equilibrio avanzato tra interventi antropici adeguati al contesto in cui si inseriscono, da un lato, e tutela del paesaggio, dall’altro, si può effettivamente valorizzare quanto di bello il nostro territorio offre in termini di storia, cultura, natura, architettura, identità, creando le condizioni perché tutto questo diventi un volano sempre più efficace di crescita e sviluppo sostenibile per la nostra regione.

Per fare questo è necessario che ogni intervento dell’uomo diventi una occasione per rendere migliore il territorio in cui si realizza, valorizzando le specificità locali e disincentivando interventi meramente speculativi che, nell’illusione di creare sviluppo, bruciano, in realtà, risorse indispensabili per una crescita equilibrata e sostenibile.

A tale scopo sono sempre più diffusi e collaudati, in alcune regioni e anche in alcune innovative esperienze locali, strumenti innovativi finalizzati a raggiungere lo scopo di coniugare sempre più efficacemente, in un approccio sistemico, tutela del territorio,

valorizzazione della bellezza dei luoghi quale principale risorsa di sviluppo del nostro Paese e interventi antropici di riqualificazione e rigenerazione.

Tutto questo non è altro che “buona urbanistica”, intesa come governo del territorio in grado di valorizzare le risorse materiali e immateriali dei luoghi, senza demonizzare *tout court* gli interventi antropici ma orientandoli e finalizzandoli allo scopo di valorizzare (*rectius* migliorare) i contesti in cui si realizzano.

In questo quadro è sempre più chiaro che il rilancio del settore dell’edilizia (che, nonostante le iniziative messe in campo anche di recente dal legislatore regionale, continua ad attraversare un momento di grave difficoltà con la conseguenza di una drammatica contrazione degli occupati nel comparto) e la sostenibilità ambientale possono trovare una ragione di forte convergenza nell’ambito di una pianificazione territoriale in grado di cogliere fino in fondo, attraverso l’introduzione di specifici strumenti normativi all’uopo dedicati, le grandi potenzialità di sviluppo del riuso e della rigenerazione urbanistica allo scopo di migliorare la qualità urbana degli insediamenti abitativi.

In tale contesto, la presente proposta di legge si propone (art. 1) l’obiettivo di introdurre nell’ordinamento giuridico regionale norme finalizzate a consentire ai Comuni, nell’ambito della nuova pianificazione urbanistica (e cioè nei PUG e PUE, come definiti dall’art. 8 della l.r. 20 del 2001), il ricorso a strumenti capaci di contenere il consumo di suolo, mitigare o compensare gli impatti ambientali oltre che migliorare complessivamente la qualità urbana.

A tale proposito, l’art. 2 prevede la “perequazione urbanistica” quale strumento attraverso il quale consentire, in sede di pianificazione, l’equa distribuzione, fra le proprietà immobiliari comprese all’interno di un ambito di trasformazione specificamente individuato, dei diritti edificatori che le stesse esprimono e dei relativi oneri.

L’art. 3 individua i termini e le modalità di attuazione della compensazione urbanistica per consentire ai Comuni di utilizzare tale strumento per l’acquisizione di aree finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche, con meccanismi alternativi rispetto alle indennità di esproprio (molto gravose e, in molti casi, addirittura insostenibili, viste le ristrettezze finanziarie in cui versano i bilanci comunali).

Con la compensazione urbanistica, il proprietario del bene immobile da espropriare viene indennizzato o con l’attribuzione di quantità edificatorie da utilizzare in loco o in altri ambiti, secondo quanto previsto dalle disposizioni degli strumenti urbanistici, o con il riconoscimento di modifiche di destinazioni d’uso di aree o immobili esistenti, oppure attraverso il trasferimento o la permuta di aree.

Il comma 4 dell'art. 3 introduce, inoltre, una innovativa modalità per la realizzazione di opere pubbliche in ambito locale, concedendo ai Comuni la possibilità di prevedere, in alternativa al corrispettivo in denaro e comunque nel rispetto della normativa in materia di appalti pubblici (e cioè previo espletamento di procedure concorsuali e ad evidenza pubblica), il riconoscimento in favore dell'appaltatore dell'opera di quantità edificatorie equivalenti al valore dell'intervento da realizzare, da utilizzare in ambiti di trasformazione o comparti all'uopo individuati.

L'art. 4, al fine di incentivare interventi finalizzati a migliorare complessivamente la qualità dei contesti urbanizzati o a preservare contesti dal particolare valore storico, architettonico e culturale, introduce la possibilità per i Comuni di prevedere, nell'ambito dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale, misure premiali (quali l'attribuzione di quantità edificatorie, la modifica di destinazione d'uso, il trasferimento o la permuta di aree o la riduzione degli oneri di urbanizzazione) a seguito di interventi volti, ad esempio, ad eliminare detrattori ambientali che deturpano l'abitato, a realizzare interventi di riqualificazione ambientale o rigenerazione urbana, a migliorare la qualità architettonica degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio.

L'art. 5 individua esplicitamente nei piani urbanistici previsti dalla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 e, in particolare, nei Piani Urbanistici Generali, gli strumenti attraverso i quali le previsioni contenute nella presente proposta di legge in materia di perequazione, compensazione e misure premiali, trovano concreta attuazione, distinguendo tra le previsioni strutturali e le previsioni programmatiche del PUG.

In particolare si prevede che siano le previsioni programmatiche del PUG a individuare, da un lato, gli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione con l'applicazione di uno specifico indice di edificabilità territoriale e, dall'altro, definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da riconoscere a fini compensativi o premiali, individuando anche gli ambiti dove queste possano essere utilizzate.

Sotto altro profilo il medesimo art. 5 prevede che siano sempre le previsioni programmatiche del PUG a contemplare, da un lato, la possibilità di incrementare le quantità edificatorie da insediare negli ambiti di espansione, a condizione che la quota in incremento venga riservata al Comune affinché possa essere utilizzata per gli interventi di compensazione o per le misure premiali, e, dall'altro, la possibilità, nelle aree già urbanizzate, di modificarne la destinazione d'uso o di incrementare (fino ad un massimo del 30%) l'indice di edificabilità, sempre al fine di consentire ai Comuni il riconoscimento delle misure premiali o l'applicazione dei meccanismi compensativi.

Sempre l'art. 5, al comma 4, prevede l'istituto del "comparto edificatorio" quale unità pianificatoria di base utile al raggiungimento degli obiettivi in materia di perequazione e all'attuazione dei meccanismi premiali previsti dalla presente proposta di legge.

Il comma 5 del medesimo articolo, infine, prevede che, nella concessione dei contributi ai Comuni per la formazione e l'aggiornamento degli strumenti urbanistici locali (previsti dalla l.r. 20 agosto 1974, n. 31), allo scopo di agevolare redazione degli stessi anche alla luce delle novità introdotte con la presente proposta di legge, sia attribuita preferenza a quegli enti locali che adottino strumenti e modalità innovative per la modellazione e la gestione informativa (come il *Building Information Modeling – BIM*).

L'art. 6, allo scopo di limitare il consumo di suolo, esclude la possibilità di utilizzare le quantità edificatorie derivanti dalle norme in materia di compensazione e di misure premiali nelle zone agricole, all'interno delle quali non è altresì consentita l'attuazione di meccanismi perequativi.

L'art. 7 - in coerenza con la disciplina in materia di trascrizione dei contratti diretti a costituire, modificare o trasferire diritti edificatori (art. 2643, comma 1, punto 2-*bis*) del Codice Civile, così come novellato dal comma 3 dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106) - prevede la libera circolazione, secondo le regole civilistiche e nel rispetto degli strumenti di pianificazione dei Comuni, delle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme previste dalla presente proposta di legge in materia di compensazione, perequazione e misure premiali.

Strettamente connesso alla circolazione delle quantità edificatorie è il regime di controllo e di pubblicità previsto dall'art. 8 che introduce, per i Comuni che si avvalgano degli strumenti previsti dalla proposta di legge, l'obbligo di istituire e rendere pubblico e accessibile un apposito Registro delle quantità edificatorie al fine di monitorare, in modo trasparente e consultabile da tutti, la fase di attuazione della pianificazione, con specifico riferimento alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi o da misure premiali.

In coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, la proposta di legge contempla, altresì, la disciplina delle modalità di determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione (art. 9). L'art. 17, comma 1, lettera g), della l. 164/2014, infatti, ha introdotto una nuova disposizione nel Testo Unico per l'Edilizia (art. 16, comma 4, lettera d-*ter*) che stabilisce un ulteriore parametro per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione sul contributo di costruzione. Secondo la modificata disposizione del TUE, tale incidenza deve essere determinata dal Comune (in base alle tabelle parametriche regionali) anche in relazione "alla valutazione del maggior valore generato da

*interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.”* Stabilisce la disposizione del TUE, inoltre, che *“tale maggior valore ... è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.”*

La proposta di legge regionale dettaglia i criteri di determinazione del maggior valore generato dall'intervento edilizio (e dunque le modalità di calcolo del contributo straordinario) a seconda della sua tipologia, localizzazione (contesti non urbanizzati o già edificati), nonché della incidenza sul carico urbanistico, prevedendo riduzioni in caso di interventi realizzati nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana (ai sensi della l. r. 21/2008) o ad esito di concorsi di progettazione (ai sensi della l.r. 14/2008). Le somme riscosse saranno utilizzate dai Comuni per la realizzazione di opere di urbanizzazione, opere pubbliche e servizi, oppure di interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio comunale, di mitigazione e di compensazione ecologica e ambientale o per interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbana, edilizia, sociale e culturale.

Sono stabilite, altresì, alcune ipotesi di esenzione dal versamento del contributo straordinario di urbanizzazione, con particolare riferimento agli interventi di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici, a quelli relativi al mutamento di destinazione d'uso (ove gli stessi siano già previsti dagli strumenti urbanistici comunali), alle varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare (ai sensi dell'art. 58 d. l. 112/2008, convertito con la l. 133/2008), agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (ai sensi della l. r. 39/2012), agli interventi di recupero di sottotetti, porticati e locali seminterrati e interrati realizzati ai sensi della l. r. 33/2007, nonché agli interventi straordinari di ampliamento realizzati ai sensi della legge regionale relativa al c.d. “Piano Casa” (l. r. 14/2009). L'ultimo comma prevede la disciplina transitoria.

L'art. 10 contiene, infine, la norma finanziaria di invarianza del bilancio regionale a seguito dell'approvazione della presente proposta di legge.

Il consigliere proponente  
Vincenzo (Enzo) Colonna

## **Proposta di legge**

### **“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo”**

#### **Art. 1**

##### ***Finalità***

1. La presente legge detta disposizioni in materia di pianificazione e trasformazioni urbanistiche al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, mitigazione e compensazione degli impatti ambientali, tutela del paesaggio e della bellezza dei contesti urbani storicizzati, miglioramento della qualità urbana.
2. A tal fine disciplina le modalità di applicazione, nell’ambito della redazione e attuazione dei piani urbanistici comunali, della perequazione, della compensazione urbanistica e di misure premiali.

#### **Art. 2**

##### ***Perequazione urbanistica***

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale perseguono la perequazione urbanistica intesa come l’insieme delle tecniche e delle modalità di attuazione delle trasformazioni degli ambiti ivi previsti, mediante attribuzione e cessione di quantità edificatorie, finalizzate a realizzare un’equa distribuzione dei costi e dei benefici determinati dalla pianificazione e ad assicurare al Comune le aree destinate a dotazioni territoriali e a infrastrutture, senza ricorrere a procedure espropriative.
2. La perequazione urbanistica è finalizzata a:
  - a) evitare la disparità di trattamento tra proprietà immobiliari;
  - b) garantire l’indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte di piano;
  - c) assicurare la realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell’edilizia residenziale sociale;
  - d) promuovere lo sviluppo armonico della pianificazione con riferimento alla qualità ambientale, urbana, architettonica e paesaggistica.
3. La perequazione si realizza, nell’ambito delle previsioni del PUG, con la definizione di un indice di edificabilità territoriale da applicare in ambiti di trasformazione specificatamente individuati, anche con il ricorso all’istituto del comparto edificatorio.

4. Agli ambiti di cui al comma precedente è assegnato un indice di edificabilità territoriale unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese. Detto indice è riferito alla capacità edificatoria complessivamente attribuita a prescindere dalla edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Nella classificazione delle aree e nell'attribuzione degli indici si tiene conto del loro stato di fatto e di diritto, delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, dell'edificato eventualmente esistente.

### **Art. 3**

#### ***Compensazione urbanistica***

1. In presenza di vincoli preordinati all'espropriazione o della loro reiterazione, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono definire misure finalizzate a compensare, in alternativa all'indennità, i proprietari di aree o di beni immobili che il Comune intende acquisire per la realizzazione di opere pubbliche. Tali misure consistono:
  - a) nell'attribuzione di quantità edificatorie da utilizzare secondo le previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;
  - b) nel riconoscimento di modifiche delle destinazioni d'uso di aree o immobili esistenti;
  - c) in trasferimenti o permutate di aree.
2. Per l'attuazione della compensazione gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale individuano i beni immobili da espropriare, definiscono un indice per la esatta determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi e indicano gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali possono essere utilizzate.
3. La compensazione urbanistica non opera nell'ipotesi di apposizione di vincoli conformativi, in presenza dei quali può trovare applicazione lo strumento della perequazione urbanistica.
4. Il Comune, nell'ambito del Programma triennale dei lavori pubblici, può prevedere la realizzazione di opere pubbliche stabilendo, in alternativa al corrispettivo in denaro e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici, il riconoscimento in favore dell'appaltatore di quantità edificatorie equivalenti al valore dell'intervento da realizzare così come determinato in sede di aggiudicazione. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate.

## Art. 4

### *Misure premiali*

1. Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono prevedere, in favore dei soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche o dei proprietari di beni immobili meritevoli di tutela e valorizzazione, misure premiali a fronte di interventi volti a migliorare le condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali, architettoniche e culturali dell'ambito di intervento.
2. Le misure premiali hanno lo scopo di incentivare:
  - a) l'eliminazione di detrattori ambientali;
  - b) la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale;
  - c) la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale 1 agosto 2008, n. 21 e s.m.i.;
  - d) il miglioramento della qualità architettonica degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio, in particolare attraverso il ricorso a concorsi di idee e progettazione, in coerenza con le previsioni di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 14;
  - e) la realizzazione di previsioni urbanistiche secondo requisiti di qualità ulteriori rispetto a quelli minimi obbligatori stabiliti dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali e dalle normative in materia di sostenibilità ambientale;
  - f) la tutela, conservazione e valorizzazione di manufatti o edifici tradizionali e tipici, di valore storico-culturale, che, pur non essendo sottoposti a vincoli di natura storica, architettonica, paesaggistica e ambientale, presentano caratteri di significatività e rappresentatività del territorio tali da essere meritevoli di salvaguardia;
  - g) la messa a disposizione del Comune di superfici fondiarie con la relativa edificabilità o beni immobili da destinare alla realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale.
3. Le misure premiali possono consistere:
  - a) nell'attribuzione di quantità edificatorie in incremento rispetto a quelle previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica;
  - b) in modifiche delle destinazioni d'uso di aree o immobili già esistenti;
  - c) in trasferimenti o permuta di aree;
  - d) nella riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.



**Art. 5**  
***Strumenti di piano***

1. Le previsioni contenute nella presente legge trovano applicazione attraverso gli strumenti urbanistici previsti dall'art. 8 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 e s.m.i.
2. Le previsioni strutturali del PUG stabiliscono gli obiettivi da perseguire e i limiti entro i quali attuare la perequazione, la compensazione e le misure premiali, in coerenza con le linee fondamentali dell'assetto del territorio e le direttrici di sviluppo urbano.
3. Le previsioni programmatiche del PUG:
  - a) individuano gli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione, definendo la quantità edificatoria mediante l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale, unico in presenza di caratteristiche omogenee o differenziato sulla base della classificazione delle aree in essi ricomprese e in presenza di situazioni insediative pregresse;
  - b) individuano gli interventi volti a perseguire le finalità di cui agli artt. 3 e 4, definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali e stabilendo gli ambiti di trasformazione o i comparti, in loco o a distanza, nei quali dette quantità edificatorie possono essere utilizzate;
  - c) contemplano la possibilità di incrementare, sino a un massimo del 50 per cento, le quantità edificatorie da insediare negli ambiti di cui alla lettera a), a condizione che la quota in incremento sia riservata al Comune per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli artt. 3 e 4;
  - d) contemplano la possibilità di incrementare, in misura non eccedente il 30 per cento, l'indice di edificabilità di aree già urbanizzate o di mutare la destinazione d'uso delle medesime, per il raggiungimento degli obiettivi di cui agli artt. 3 e 4 della presente legge.
4. Il raggiungimento degli obiettivi di cui agli artt. 2 e 4 della presente legge può essere perseguito nel PUG attraverso il comparto edificatorio che riunisce le proprietà immobiliari all'interno di un'area delimitata per cui è prevista una trasformazione ovvero una riqualificazione urbanistica unitaria e armonica. Su iniziativa pubblica o autonoma, i proprietari dei suoli ricompresi nel comparto possono riunirsi in consorzio al fine di presentare al Comune il Piano Urbanistico Esecutivo dell'intero

comparto in cui, ferma restando l'applicazione del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, vengono puntualmente definiti gli oneri gravanti sui proprietari connessi all'attuazione dei meccanismi perequativi e premiali di cui agli artt. 2 e 4 della presente legge. Per la costituzione del consorzio è sufficiente la partecipazione dei proprietari che detengano la maggioranza assoluta dei beni immobili determinata in base al loro valore ai fini dell'applicazione IMU.

5. La Giunta regionale allo scopo di agevolare la formazione e l'aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali anche alla luce dei contenuti della presente legge, interviene a favore dei Comuni con i contributi diretti di cui alla l. r. 20 agosto 1974 n. 31 s.m.i. (*"Contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici"*), riconoscendo priorità ai Comuni che adottino metodi e strumenti elettronici per la modellazione e la gestione informativa.

#### **Art. 6**

##### ***Limiti territoriali di applicazione***

1. Al fine di ridurre il consumo di suolo, le quantità edificatorie riconosciute a titolo di misure premiali o compensazione non sono utilizzabili nelle zone territoriali omogenee E) di cui all'art. 2 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Nelle medesime zone territoriali non si applicano, altresì, i meccanismi perequativi.

#### **Art. 7**

##### ***Circolazione delle quantità edificatorie***

1. Le quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazioni o misure premiali riguardano proprietà immobiliari catastalmente individuate. Dette quantità edificatorie possono essere oggetto di libero trasferimento tra proprietà immobiliari, anche non contigue, purché in coerenza con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con i piani e le norme urbanistiche sovraordinate, e concorrono alla definizione del valore degli immobili ai fini della relativa imposta comunale.
2. Gli atti di compravendita delle quantità edificatorie derivanti da misure premiali, compensazione e perequazione sono trasmessi al Comune che provvede all'aggiornamento del registro di cui all'articolo 8 della presente legge.

3. Il certificato di destinazione urbanistica riporta anche l'indicazione delle quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e misure premiali.

## **Art. 8**

### ***Registro delle quantità edificatorie***

1. Al fine di monitorare i processi di attuazione degli strumenti di pianificazione, i Comuni istituiscono e aggiornano il registro delle quantità edificatorie in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e misure premiali.
2. Le quantità edificatorie sono annotate nel registro di cui al comma 1, senza oneri a carico dei soggetti interessati, indicando:
  - a) i dati catastali dell'immobile;
  - b) l'ambito di trasformazione o le aree dal quale derivano le quantità edificatorie, nonché le aree nelle quali sono utilizzate;
  - c) le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici in merito alle possibilità di utilizzo delle quantità edificatorie;
  - d) gli estremi della nota di trascrizione dell'atto con cui sono state trasferite, costituite e modificate le quantità edificatorie.
3. Il registro è consultabile con le stesse modalità previste per gli strumenti di pianificazione ed è pubblicato nel portale web istituzionale del Comune.

## **Art. 9**

### ***Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso***

1. In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d'uso, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, un contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi. Tale

contributo è definito sulla base dei criteri di cui ai commi successivi ed è aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire.

2. Il contributo straordinario di cui al comma 1 è determinato dai Comuni tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento a seconda che:
  - a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area;
  - b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;
  - c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione;
  - d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione;
  - e) preveda un mero cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/superficie.
3. Il maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1) e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0). Il valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT).
4. Il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione e deve tener conto delle seguenti voci:
  - a) costo di costruzione del fabbricato fissato dal Comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;
  - b) costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380;
  - c) costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura;
  - d) onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili.
5. In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è così determinato:
  - a) nelle ipotesi di cui al precedente comma 2, lettera a), è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)];$$

b) nelle ipotesi di cui al precedente comma 2, lettera b), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore finale di trasformazione dell'immobile generato dalla nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi, secondo la seguente formula:

$$CSU = 50\% [(VT1 - CT1) - \text{valore monetizzazione}];$$

c) nelle ipotesi di cui al precedente comma 2, lettera c), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell'area calcolato secondo la nuova destinazione urbanistica e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:

$$CSU = 50\% (VM1 - VM0);$$

d) nelle ipotesi di cui al precedente comma 2, lettera d), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato della porzione dell'immobile che ha beneficiato della deroga e il relativo costo di costruzione, secondo la seguente formula:

$$CSU = 50\% (VM - CT);$$

e) nelle ipotesi di cui al precedente comma 2, lettera e), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell'immobile calcolato secondo la nuova destinazione d'uso e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:

$$CSU = 50\% (VM1 - VM0).$$

6. Al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento della qualità urbana, al valore del contributo straordinario di urbanizzazione determinato sulla base dei criteri di cui ai commi precedenti i Comuni applicano i seguenti coefficienti di moltiplicazione:

a) 1,00 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;

b) 1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;

c) 1,50 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati;

d) 2,00 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati.

7. Per gli interventi realizzati nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (*Norme per la rigenerazione urbana*) e per quelli realizzati ad esito di concorsi di progettazione ai sensi della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (*Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio*), i coefficienti di cui al comma 6 sono ridotti da un minimo dello 0,2 a un massimo dello 0,4 secondo quanto sarà determinato da ogni singolo Comune. Nelle more delle determinazioni comunali, le riduzioni si applicano nella misura minima.
8. La somma riscossa dal Comune per il contributo straordinario di urbanizzazione è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento o in altre parti del territorio comunale, oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Tale somma può altresì essere utilizzata per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio comunale e interventi di mitigazione e di compensazione ecologica e ambientale non derivanti da puntuali obblighi o prescrizioni posti a carico dei privati in sede di approvazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia o per interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbanistica, edilizia, sociale e culturale quali, a titolo esemplificativo, dotazioni territoriali, arredi urbani, riqualificazione energetica di edifici pubblici, sviluppo di servizi sociali ed educativi per la promozione delle attività culturali, didattiche e sportive, riqualificazione dei beni pubblici o beni privati che assolvono a un interesse pubblico, recupero e valorizzazione di beni storici e artistici, miglioramento della qualità del decoro urbano, miglioramento delle aree destinate al verde.
9. Sono esclusi dal versamento del contributo straordinario di urbanizzazione:
  - a) gli interventi di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici;
  - b) gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso ove gli stessi siano già consentiti dagli strumenti urbanistici comunali;
  - c) le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*), convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;

- d) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2012, n. 39 (*Abbattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà*) e s.m.i.;
- e) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 26 novembre 2007, n. 33 (*Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate*) e s.m.i.;
- f) gli interventi straordinari di ampliamento realizzati ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*) e s.m.i.
10. Il contributo straordinario non è dovuto qualora gli strumenti urbanistici comunali definiscano forme compensative o misure premiali diverse, finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale, ai sensi degli artt. 3 e 4 della presente legge.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli interventi per i quali sia stata presentata, alla data di entrata in vigore della presente legge, CILA, SCIA, SCIA in alternativa al permesso di costruire o istanza per il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero si sia positivamente conclusa la conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

## **Art. 10**

### ***Norma finanziaria***

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.