



DIPARTIMENTO ECONOMIA E LAVORO
SOSTENIBILITA' E POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE NAZIONALE DS

BOZZA NON CORRETTA AGGIORNAMENTO 28_12_2006

PRINCIPI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo I

Principi e finalità del governo del territorio

- Art.1 Oggetto e finalità della legge
- Art.2 Principi fondamentali del governo del territorio
- Art.3 Sostenibilità
- Art.4 Tutela e sicurezza
- Art.5 Sussidiarietà e adeguatezza
- Art.6 Trasparenza e democrazia
- Art.7 Equità
- Art.8 Legalità del territorio

Capo II

Soggetti istituzionali e coordinamento delle materie

- Art.9 Funzioni e compiti dello Stato
- Art.10 Soggetti della programmazione e della pianificazione del territorio
- Art.11 Coordinamento con la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei beni culturali e paesaggistici
- Art.12 Coordinamento con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente
- Art.13 Coordinamento con la programmazione economica e la pianificazione delle infrastrutture della mobilità
- Art.14 Linee fondamentali di assetto del territorio nazionale

Capo III

Disciplina della pianificazione

- Art.15 Strumenti della pianificazione
- Art.16 Livelli minimi delle dotazioni territoriali
- Art.17 Quadri conoscitivi e sistema informativo territoriale
- Art.18 Qualità del territorio rurale
- Art.19 Tutela degli insediamenti storici, qualità e rigenerazione urbana

- Art.20 Concorrenzialità
- Art.21 Perequazione urbanistica
- Art.22 Disciplina dei diritti edificatori
- Art.23 Valutazione integrata di piani e programmi
- Art.24 Fiscalità urbanistica e immobiliare
- Art.25 Disciplina edilizia e dell'espropriazione

Capo IV

Norme transitorie e finali

- Art.26 Norme transitorie
- Art.27 Abrogazioni, perdita di efficacia e modifiche alla disciplina vigente
- Art.28 Entrata in vigore

Allegato I Definizioni

PRINCIPI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo I

Principi e finalità del governo del territorio

Art. 1

Oggetto e finalità della legge

1. La presente legge individua i principi fondamentali della materia del governo del territorio ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, nel rispetto dei vincoli dell'ordinamento comunitario e degli obblighi internazionali.
2. Il governo del territorio consiste nell'insieme coordinato delle attività conoscitive, regolative, di programmazione, di localizzazione e di attuazione di interventi, di disciplina degli usi e delle trasformazioni, nonché di vigilanza e di controllo volti a perseguire la tutela e la valorizzazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, il rapporto coerente tra localizzazione delle funzioni e sistema della mobilità, in relazione agli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio, determinati dalle autorità pubbliche.
3. Il governo del territorio comprende l'urbanistica, l'edilizia, nonché per le parti riguardanti gli aspetti connessi alla programmazione e alla pianificazione del territorio, la difesa del suolo, l'espropriazione e l'edilizia sociale. Il governo del territorio persegue, la finalità della tutela e della valorizzazione dei paesaggi, del territorio rurale, della biodiversità e la valorizzazione delle risorse ambientali, nonché l'equilibrato inserimento dei sistemi infrastrutturali lineari e puntuali della mobilità, tecnologici ed energetici.
4. Ai sensi dell'art. 117 della Costituzione le regioni emanano norme in materia di governo del territorio, in conformità ai principi fondamentali della legislazione statale stabiliti dalla presente legge fatti salvi gli aspetti di riserva esclusiva dello Stato, relativi all'ordinamento civile e penale, alla difesa militare, all'ordine pubblico e alla sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dei beni paesaggistici, culturali e storico-artistici nonché quanto di rilevanza per le funzioni di governo del territorio attribuito alle competenze esclusive dello Stato.
5. La presente legge provvede al coordinamento con il recepimento della Direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", integrandola con le valutazioni di sostenibilità economica e sociale delle scelte di trasformazione del territorio.

Art. 2

Principi fondamentali del governo del territorio

1. Il principio di pianificazione rappresenta l'elemento fondante del governo del territorio. Si esercita mediante gli strumenti della pianificazione ed è espresso in relazione ai diversi livelli istituzionali. Le attività relative all'uso e alla trasformazione del territorio sono oggetto di pianificazione da parte dell'autorità pubblica.
2. Il processo di pianificazione è svolto nel rispetto dei principi di:

- a) sostenibilità;
 - b) tutela e sicurezza;
 - c) sussidiarietà e adeguatezza;
 - d) trasparenza e democrazia;
 - e) equità;
 - f) legalità del territorio.
3. Gli strumenti di pianificazione, nel rispetto dei principi di cui al comma 2, disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali nonché le azioni di conservazione, tutela e riqualificazione del territorio, dei sistemi e dei tessuti insediativi e sono rivolti a conferire coerenza alle scelte future in relazione sia alla loro collocazione nello spazio che alla successione nel tempo.

Art. 3 **Sostenibilità**

1. Il governo del territorio fonda le proprie previsioni sulla necessità di preservare le risorse non rinnovabili ed essenziali limitando il consumo di suolo non urbanizzato; favorire il recupero delle risorse degradate e garantire una efficace tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico, storico e culturale; prevenire, ridurre ed eliminare i danni per il territorio e l'ambiente derivanti da forme di inquinamenti di qualunque natura; prevenire i rischi e mitigare gli effetti derivanti da calamità naturali e da eventi incidentali determinati dall'attività antropica; incentivare il trasporto collettivo subordinando ogni trasformazione territoriale alla previsione e realizzazione di adeguate infrastrutture e sistemi di mobilità collettiva, perseguire la riduzione dei consumi e incrementare l'efficienza energetica.
2. Gli insiemi delle risorse non rinnovabili e di quelle essenziali sono:
 - a) aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
 - b) città e identità storico-culturale degli insediamenti;
 - c) paesaggi e beni culturali e documenti materiali della cultura;
 - d) sistemi infrastrutturali, tecnologici e energetici.
3. L'individuazione, nell'esercizio del governo del territorio, dei beni immobili che costituiscono risorse non rinnovabili ed essenziali, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturate dei beni stessi. Le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili individuati, non danno luogo ad indennizzo.
4. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a valutazione preventiva di comprensiva di quella relativa agli effetti ambientali prevista dalle disposizioni comunitarie e dalle leggi. Tali azioni devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, nonché sotto il profilo degli effetti economico-sociali.
5. Gli strumenti del governo del territorio promuovono il miglioramento della qualità urbana e architettonica, ambientale, economica e sociale del territorio, delle città e dei sistemi insediativi, nonché una più equilibrata distribuzione delle dotazioni territoriali anche attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti urbanizzati degradati e il riuso delle aree produttive dismesse.

6. L'utilizzazione di territorio non urbanizzato è ammessa solo quando non sussistano alternative derivanti dalla riorganizzazione funzionale dei tessuti insediativi esistenti e dalla sostituzione di parti dell'agglomerato urbano.

Art. 4 Tutela e sicurezza

1. La tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali costituisce elemento prioritario di interesse e di azione dei soggetti responsabili del governo del territorio. Il principio della tutela e della sicurezza deve garantire la prevenzione dai rischi naturali e antropici, nonché mitigare gli effetti di calamità e ridurre le probabilità di accadimento.
2. Nell'ambito delle attività di governo del territorio sono previste azioni volte alla manutenzione del territorio e alla prevenzione dai rischi naturali e antropici, attraverso forme ordinarie di programmazione e di pianificazione, in coordinamento con il sistema di previsione-prevenzione della protezione civile.
3. I soggetti competenti del governo del territorio operano secondo il principio di precauzione e prevenzione adottando opportune misure, in armonia con gli orientamenti della Commissione europea, tenendo conto di valutazioni scientifiche il più possibile complete, facendo predecere la propria decisione da una valutazione del rischio e delle conseguenze potenziali dell'assenza di azione, rendendo disponibili alle parti in causa i risultati delle valutazioni di rischio e consentendo la loro partecipazione.

Art. 5 Sussidiarietà e adeguatezza

1. Il principio di sussidiarietà ispira la ripartizione dei poteri e delle competenze fra i diversi soggetti istituzionali, nonché i rapporti tra questi e i cittadini secondo i criteri della tutela, dell'affidamento, della responsabilità e della concorsualità.
2. I soggetti titolari di funzioni relative al governo del territorio cooperano secondo il criterio di differenziazione e adeguatezza, nel rispetto dell'art. 118 della Costituzione. Tali soggetti, sulla base del principio di cooperazione istituzionale, agiscono anche mediante intese e accordi procedimentali, con l'istituzione di sedi stabili di concertazione al fine di perseguire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.
3. Le funzioni amministrative sono improntate al principio di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa anche al fine di promuovere processi di semplificazione e di coordinamento delle istituzioni.

Art. 6 Trasparenza e democrazia

1. Il processo di formazione e approvazione degli strumenti di governo del territorio deve assicurare:
 - a. il coinvolgimento delle associazioni economiche e delle rappresentanze sociali;

- b. le forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi;
 - c. gli strumenti di raccordo e collaborazione tra i soggetti preposti al governo del territorio, i soggetti preposti alla salvaguardia dei beni e delle risorse presenti sul territorio, i soggetti titolari della gestione di attività comportanti effetti sul territorio con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle merci, all'energia, al turismo, al commercio e alle attività produttive, nonché per la gestione dei beni immobili pubblici;
 - ~~d.~~ la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento di formazione degli strumenti che incidono direttamente sulle situazioni giuridiche soggettive, attraverso la più ampia pubblicità degli atti concernenti la pianificazione.
2. Per le scelte di localizzazione di opere e di infrastrutture di rilevante impatto ambientale e sociale deve essere garantita l'informazione, la partecipazione dei cittadini, delle associazioni, delle organizzazioni economiche e sociali, anche attraverso udienze pubbliche o strumenti di *governance* ambientale, anche ai fini di quanto previsto all'articolo 23 nonché in attuazione della legge 16 marzo 2001, n.108 di ratifica della "Convenzione sull'accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali e l'accesso alla giustizia in materia ambientale" sottoscritta ad Aarhus il 25 giugno 1998.
3. Con legge regionale, sono definite le responsabilità e le modalità operative di pubblicità, accesso agli atti e ai documenti, nonché la partecipazione al procedimento di approvazione, nel rispetto della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'Amministrazione ha l'obbligo di fornire esplicita e adeguata motivazione delle scelte, con particolare riferimento alle osservazioni o alle proposte presentate nell'ambito del procedimento.

Art. 7 **Equità**

1. La pianificazione e lo svolgimento delle attività di trasformazione, di iniziative pubblica o privata, che comportano l'utilizzazione delle risorse essenziali e non rinnovabili deve avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza dei diritti all'uso e al godimento degli stessi beni, nel rispetto delle esigenze legate alla qualità della vita delle generazioni presenti e future.

Art. 8 **Legalità del territorio**

1. La trasformazione del territorio deve essere realizzata in conformità agli strumenti del governo del territorio. Gli interventi privi di titolo abilitativo edilizio, ovvero in contrasto o in totale difformità dalla disciplina urbanistica ed edilizia sono soggetti alle sanzioni penali, civili e amministrative previste dalle leggi statali vigenti in materia, ferma la potestà regionale di prevedere sanzioni amministrative ripristinatorie, pecuniarie, interdittive dell'attività edilizia.
2. Il comune esercita la vigilanza e il controllo sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi edilizi, fatta salva la

potestà regionale di intervenire, in via sussidiaria, a supporto dell'amministrazione comunale.

3. Le regioni disciplinano le modalità di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi esistenti che devono essere previsti nel piano del governo del territorio. Il recupero urbanistico deve tener conto dei seguenti principi: realizzare le dotazioni territoriali; rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico; realizzare un razionale inserimento territoriale e urbano dell'insediamento; perseguire il recupero della coesione sociale degli insediamenti da recuperare.

Capo II Soggetti istituzionali e coordinamento delle materie

Art. 9 Funzioni e compiti dello Stato

1. Le funzioni dello Stato sono esercitate attraverso politiche generali e di settore inerenti l'assetto del territorio, la tutela dell'ambiente e dei beni paesaggistici, la promozione dello sviluppo economico-sociale, del rinnovo e della riqualificazione urbana, i rapporti con gli organismi internazionali e il coordinamento con l'Unione europea in materia di assetto del territorio e di politiche urbane. Lo Stato provvede, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, al coordinamento delle funzioni nelle materie di propria esclusiva competenza con le altre funzioni attinenti il governo del territorio.
2. Per l'attuazione delle politiche di cui al comma 1 lo Stato promuove, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, programmi di intervento coordinando la propria azione con quella dell'Unione Europea e delle regioni.
3. Nell'ambito del governo del territorio sono riservate allo Stato:
 - a) la pianificazione e la programmazione nazionale delle reti infrastrutturali e degli interventi per la tutela e messa in sicurezza del territorio dai rischi naturali e antropici;
 - b) la definizione della normativa tecnica da applicarsi sul territorio nazionale riguardante la sicurezza sismica, i requisiti minimi per la tutela dell'igiene, della sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli abitati e delle costruzioni, per la qualità dei tessuti urbani e delle dotazioni territoriali;
 - c) l'osservazione e il monitoraggio delle trasformazioni e dello sviluppo del territorio attraverso l'armonizzazione dei quadri conoscitivi e dei sistemi informativi di livello regionale.
4. Sono esercitate dallo Stato, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le funzioni amministrative relative

all'identificazione delle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale, coerenti con le scelte di sostenibilità sociale, ambientale ed economica; la fissazione dei criteri per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, per la conservazione e il miglioramento della qualità dell'ambiente, per la difesa del suolo e per l'equilibrio e la tutela degli ecosistemi, nonché le funzioni amministrative relative all'articolazione territoriale delle reti infrastrutturali e delle opere di competenza statale.

Art. 10

Soggetti della programmazione e della pianificazione del territorio

1. Le funzioni di governo del territorio sono esercitate dai comuni, province e città metropolitane, regioni e Stato, attraverso strumenti di pianificazione generale che perseguono il coordinamento e l'integrazione degli interessi pubblici e privati che incidono sull'assetto territorio.
2. Ai fini della pianificazione, programmazione, attuazione, monitoraggio e verifica delle trasformazioni del territorio, i soggetti titolari delle funzioni di governo del territorio, costituiscono un sistema unico e agiscono nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, leale collaborazione e responsabilità amministrativa.
3. Le competenze degli enti parco, delle autorità di bacino, delle sovrintendenze per i beni storico-artistici e paesaggistico-ambientali, nonché dei soggetti titolari di interessi pubblici incidenti nel governo del territorio, sono definite dalla legislazione statale e regionale. Le relative attività di competenza sono esercitate in raccordo con gli atti di pianificazione di cui alla presente legge con l'obiettivo di coordinare le tutele e le pianificazioni settoriali con gli atti di governo del territorio.
4. Le regioni, in applicazione dei principi della presente legge:
 - a) partecipano alla definizione e all'attuazione dei piani e programmi di competenza statale e di quelli derivanti dalla programmazione comunitaria;
 - b) provvedono alla programmazione territoriale e infrastrutturale finalizzata a garantire la realizzazione delle strategie di governo del territorio atte a promuovere lo sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio regionale;
 - c) assicurano il coordinamento delle norme in materia di pianificazione urbanistica, territoriale, di tutela ambientale e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali, prevedendo forme di concertazione fra gli enti territoriali competenti, nonché con i soggetti interessati;
 - d) disciplinano e incentivano la pianificazione intercomunale in considerazione della specificità di determinati ambiti omogenei sovracomunali;
 - e) disciplinano le modalità di acquisizione dei contributi conoscitivi e valutativi, nonché delle proposte delle amministrazioni interessate nel corso della formazione degli atti di governo del territorio.
5. Le leggi regionali garantiscono e disciplinano le competenze e le funzioni amministrative attinenti il governo del territorio e la pianificazione territoriale delle province, delle città metropolitane e dei comuni come previsto dall'ordinamento statale, secondo i principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione.

6. I comuni sono titolari delle funzioni amministrative relative al governo del territorio, ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione. I comuni, nell'ambito delle attribuzioni proprie e di quanto previsto dalla legislazione regionale, assicurano l'esercizio della pianificazione urbanistica e della regolamentazione edilizia attraverso il piano del governo del territorio e gli atti normativi ad esso connessi.

Art. 11

Coordinamento con la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei beni culturali e paesaggistici

1. Lo Stato e i soggetti titolari delle funzioni amministrative di governo del territorio esercitano le competenze loro attribuite, relative alla tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici, coordinandole con quelle relative alla disciplina delle trasformazioni dei paesaggi, secondo i principi stabiliti dalla Convenzione europea dei paesaggi, ratificata con la legge 9 gennaio 2006, n. 14.
2. Le modalità di coordinamento di cui al comma 1, finalizzate ad assicurare per ogni livello istituzionale la qualificazione paesaggistica della pianificazione nell'ambito del governo del territorio, sono definite in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano.
3. La pianificazione territoriale è esercitata in base a quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, in relazione ai beni tutelati e ai valori di identità. Ai fini della integrazione e della armonizzazione della pianificazione del paesaggio e di quella dei beni paesaggistici si procede tramite intese tra la regione o le regioni interessate e il competente organo dello Stato, anche tramite appositi accordi per la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali di cui all'articolo 3, comma 2, lettere b) e c).

Art. 12

Coordinamento con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente

1. Lo Stato e i comuni, le province e le città metropolitane, le regioni, esercitano le competenze loro attribuite relative alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e del territorio, coordinandole con quelle del governo del territorio e collaborano per la tutela e il risanamento del suolo e del sottosuolo, il risanamento idrogeologico del territorio tramite la prevenzione dei fenomeni di dissesto, la messa in sicurezza delle situazioni a rischio e la lotta alla desertificazione. Le modalità di coordinamento sono stabilite in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano.

Art. 13

Coordinamento con la programmazione economica e la pianificazione delle infrastrutture della mobilità

1. Il Governo predispone, con cadenza annuale, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, il Documento nazionale di programmazione del territorio.

2. Il Documento nazionale di programmazione del territorio, avente carattere programmatico e operativo, tenuto conto delle linee fondamentali dell'assetto del territorio di cui all'art.14, è finalizzato alla pianificazione, alla programmazione e alla attuazione in modo coordinato, integrato e sinergico degli interventi di infrastrutturazione del territorio, in relazione all'allocazione e alle priorità di investimento economico, in coerenza con il Documento di programmazione economica e finanziaria. Il Documento di programmazione del territorio è redatto per la verifica della coerenza programmatica e della migliore articolazione territoriale degli interventi relativi alle reti infrastrutturali e alle opere di competenza statale, al sistema delle città e delle aree metropolitane, anche ai fini dello sviluppo del Mezzogiorno e delle aree sottoutilizzate del paese nonchè per la promozione di programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento coordinato da parte di diverse amministrazioni dello Stato.

3. Le regioni, in coerenza con gli indirizzi del Documento nazionale di programmazione del territorio predispongono i propri Documenti di programmazione e concorrono alle scelte localizzative e al perseguimento degli obiettivi di sviluppo delle comunità regionali.

4. Le regioni determinano le modalità di interrelazione tra la pianificazione territoriale e urbanistica e la pianificazione e programmazione della mobilità locale e di area vasta, al fine di individuare gli elementi di funzionalità indispensabili del sistema della mobilità in relazione alle previsioni di localizzazione di nuove funzioni o di interventi di rigenerazione dei tessuti urbana e del territorio. Gli strumenti di governo del territorio prevedono l'obbligo di realizzare preventivamente le dotazioni necessarie e le funzioni gestionali del trasporto pubblico locale, attribuendo i relativi costi in relazione alle potenzialità di sviluppo previste e alla conseguente domanda di mobilità.

Art. 14

Linee fondamentali di assetto del territorio nazionale

1. Le linee fondamentali di assetto del territorio, di cui all'articolo 9, comma 4 sono formate, in armonia con le politiche definite a livello comunitario, nazionale e regionale e in coerenza con le scelte di sostenibilità economica, sociale e ambientale e con lo Schema di sviluppo dello spazio europeo approvato nel 1999 dai Ministri competenti in materia di assetto del territorio. Le linee fondamentali sono individuate con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture d'intesa con il Ministro per la tutela dell'ambiente, del territorio e del mare, il Ministro per i beni e le attività culturali, il Ministro dei trasporti, il Ministro dello sviluppo economico e con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, da emanare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Nel predetto decreto del Presidente del Consiglio dei ministri sono individuate le modalità e il termine, comunque non inferiore a tre anni, per l'aggiornamento e l'integrazione delle linee fondamentali di assetto del territorio.

Capo III Disciplina della pianificazione

Art. 15 Strumenti della pianificazione

1. La legge regionale individua gli strumenti e le finalità della pianificazione nei diversi livelli istituzionali e per ciascuno di essi disciplina: i contenuti, l'efficacia, l'arco temporale di riferimento e le modalità di attuazione e le procedure di formazione e di attuazione, prevedendo le forme di partecipazione e di condivisione delle scelte.
2. La pianificazione territoriale e di area vasta disciplina le principali componenti dell'assetto del territorio, in coordinamento con la programmazione e con le politiche regionali e provinciali. Con legge regionale sono definite le modalità con le quali lo strumento di pianificazione territoriale può assumere valore di piano di tutela nei settori della protezione della natura, della tutela dell'ambiente, delle acque e della difesa del suolo e della tutela del paesaggio e dei beni paesaggistici, sempre che la definizione delle relative disposizioni avvenga nella forma di intese fra le amministrazioni, anche statali, competenti.
3. La pianificazione territoriale di area vasta e i piani per il governo del territorio recepiscono e coordinano le prescrizioni relative alle invariabili ambientali e territoriali costituite dalle risorse essenziali e non rinnovabili, ai vincoli territoriali, paesaggistici e ambientali che derivano da piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi o da previsioni legislative.
4. La legge regionale disciplina gli strumenti di pianificazione territoriale di area vasta e locale e individua, nell'ambito della pianificazione comunale o intercomunale:
 - a) il livello strutturale del governo del territorio che configura l'assetto del territorio stesso ma non conforma i diritti proprietari, recepisce i vincoli ricognitivi, definisce le invariabili territoriali e ambientali e contiene le scelte strategiche di trasformazione e sviluppo del territorio, armonizzandole con la disciplina di tutela e valorizzazione dell'integrità fisica e ambientale, nonché dell'identità culturale;
 - b) il livello operativo del governo del territorio che, in conformità con il livello strutturale, definisce e disciplina le modalità e i limiti degli interventi di trasformazione del territorio, da attivare nell'arco temporale determinato dall'Amministrazione e comunque non superiore a cinque anni, conformando il regime dei suoli, programmando la realizzazione degli interventi di trasformazione e delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e delle opere pubbliche indispensabili per la funzionalità degli insediamenti;
 - c) il livello regolamentare urbanistico che, in coerenza con il livello strutturale, disciplina le modalità di intervento e gestione della trasformazione e della conservazione degli insediamenti esistenti.

5. Le previsioni della pianificazione di contenuto operativo sono attuate attraverso modalità compensative e perequative o mediante esproprio. Le previsioni urbanistiche inattuale decadono senza alcun effetto giuridico e amministrativo al momento dell'adozione delle nuove previsioni.
6. Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica, la pianificazione operativa definisce un livello attuativo, di iniziativa pubblica o privata o congiuntamente pubblica e privata, che può prevedere: la pluralità delle funzioni urbanistiche ed edilizie, delle categorie di intervento ed eventuali azioni di carattere sociale ed economico, nonché dei soggetti interessati alla promozione e all'attuazione del programma; l'integrazione delle risorse pubbliche e private; l'integrazione degli strumenti, anche di gestione dei settori della mobilità, della produzione di beni e servizi; le procedure amministrative e le modalità concorsuali di accesso ai finanziamenti pubblici.

Art.16

Livelli minimi delle dotazioni territoriali

1. La pianificazione e la programmazione del territorio devono prevedere la dotazione territoriale di attrezzature pubbliche e servizi pubblici, di interesse pubblico, collettivo e generale in relazione ai livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti sociali e civili che devono essere garantiti sul territorio nazionale, nonché la dotazione delle reti e delle infrastrutture che consentono l'accessibilità alle attrezzature urbane e territoriali e la mobilità dei cittadini e degli utenti.
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. sanità, assistenza sociale e tutela della famiglia;
 - b. istruzione, innovazione e ricerca;
 - c. esercizio della libertà di religione;
 - d. fruizione del tempo libero, cultura, sport e spettacolo;
 - e. mobilità e accessibilità, trasporto pubblico;
 - f. godimento del paesaggio, del patrimonio storico-artistico e dell'ambiente;
 - g. tutela della iniziativa economica, in coerenza con l'utilità sociale e la sicurezza;
 - h. servizio abitativo sociale.
3. La legge regionale garantisce che gli strumenti del governo del territorio ricomprendano la pianificazione e 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 dei servizi di cui al comma 2. Le previsioni delle dotazioni territoriali devono analizzare 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 viene assicurata la fornitura e la qualità di tali servizi, in relazione alle politiche sociali, locali e sovralocali, anche tramite il concorso di soggetti privati.

4. Le previsioni di cui al comma 3 sono conformate secondo livelli minimi individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e d'intesa con la Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, da emanare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.
5. Il decreto di cui al comma 4 individua, in particolare:
 - a. i livelli minimi essenziali dei servizi indispensabili di cui al comma 2 per la garanzia della qualità della vita, per l'accessibilità e per la mobilità;
 - b. la qualificazione dei tessuti urbani e del territorio, nonché gli elementi economico-sociali che determinano la variazione dei livelli minimi essenziali di cui alla lettera a);
 - c. gli elementi essenziali di tutela dell'igiene dell'abitato, dei tessuti urbani e del territorio, anche al fine di garantire la salute pubblica del Paese;
 - d. i criteri per la verifica della qualità e della effettività delle prestazioni di servizio rese;
 - e. i criteri per la determinazione dei bacini di utenza ottimali, in relazione al livello istituzionale adeguato per la realizzazione e la gestione delle dotazioni territoriali;
 - f. le modalità con le quali i livelli minimi essenziali sono periodicamente ridefiniti, in funzione della evoluzione economica e sociale del Paese;
 - g. le categorie di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando il loro ampliamento ed integrazione con legge regionale.
6. Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata all'esistenza o alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e concorre al costo di dette opere. Nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è ripartito, *pro quota*, il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, nonché delle mitigazioni relative agli impatti ambientali di tali trasformazioni. Il costo delle opere di urbanizzazione generale è ripartito sulla base di riferimenti parametrici sull'insieme degli interventi ricadenti nel territorio comunale.
7. La pianificazione, al fine di assicurare le adeguate dotazioni territoriali definisce ambiti nei quali può essere proposta la cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di edifici destinati al servizio abitativo sociale in rapporto al fabbisogno locale e in relazione alla entità e al valore della trasformazione. Con legge regionale sono disciplinati la soglia minima della predetta cessione gratuita, i criteri e le modalità di attuazione della trasformazione di tali ambiti. Tali edifici possono essere realizzati con finanziamenti pubblici o tramite gara tra operatori privati per la cessione gratuita di alloggi o per la fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.
8. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, da emanare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i principi e le finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale sociale, nonché degli standard di qualità degli alloggi o del servizio di edilizia sociale anche in riferimento agli obiettivi generali delle politiche sociali, i livelli minimi essenziali del servizio abitativo

Art.17

Quadri conoscitivi e sistema informativo territoriale

1. Il Quadro conoscitivo del territorio costituisce il sistema integrato delle informazioni e dei dati indispensabili per la comprensione delle condizioni, dei limiti, delle invarianti territoriali e ambientali e delle previsioni socio-economiche di sviluppo. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti della pianificazione territoriale e di governo del territorio, nonché per la valutazione dei piani e dei programmi di intervento.
2. Il Quadro conoscitivo contiene, nelle forme e nei contenuti determinati con legge regionale, la lettura del territorio effettuata attraverso l'analisi delle matrici relative alle componenti ambientali, culturali e paesaggistiche, economiche e sociali, demografiche e infrastrutturali. I comuni, le province, le regioni e lo Stato, singoli o associati tra loro, partecipano alla formazione e alla gestione del sistema informativo territoriale che costituisce il riferimento conoscitivo per la definizione degli strumenti di pianificazione e per la verifica dei loro effetti.
3. Le amministrazioni pubbliche che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati e informazioni relativi al territorio e all'ambiente sono tenute a metterli a disposizione degli enti territoriali che procedono alla predisposizione dei piani e degli atti di governo del territorio, anche ai fini della costituzione del sistema informativo nazionale e regionale.
4. Le regioni stabiliscono, in raccordo con gli organismi nazionali competenti, le specifiche tecniche per la raccolta, l'elaborazione, la conservazione e la diffusione dei dati, le caratteristiche generali dei sistemi informativi geografici e statistici nonché le modalità per assicurare la congruenza dei sistemi informativi territoriali, in coerenza con le indicazioni di carattere nazionale, determinate dallo Stato, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
5. Le regioni determinano il recepimento e le relative modalità di acquisizione e di restituzione delle informazioni riguardanti le invarianti ambientali e territoriali, anche al fine di poter disporre di uno strumento unico di condivisione delle informazioni per la pianificazione e per le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia. La legge regionale disciplina le modalità di collaborazione e di interscambio delle informazioni e di implementazione delle stesse tra gli enti territoriali ai fini della elaborazione e dell'aggiornamento del quadro conoscitivo dei piani e del monitoraggio dell'attuazione degli stessi.

Art.18

Qualità del territorio rurale

1. La presente legge riconosce il valore del territorio rurale quale patrimonio di identità e biodiversità, di pratiche agronomiche e forestali da preservare e valorizzare. La programmazione e la pianificazione del territorio perseguono la qualità e la sostenibilità dello sviluppo delle aree agricole e del territorio non urbanizzato attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola.
2. Le regioni:
 - a) disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività multifunzionali ad esse connesse, compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse non rinnovabili in particolare per le risorse idriche;
 - b) promuovono, in via prioritaria, il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente e consentono l'edificazione solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e alla manutenzione del territorio.
3. Gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e di governo del territorio promuovono misure per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei paesaggi agrari e motani, in particolare per le aree di pregio e a valenza paesistico-ambientale.

Art.19

Tutela degli insediamenti storici, qualità e rigenerazione urbana

1. La pianificazione urbanistica e del territorio persegue gli obiettivi della tutela degli insediamenti storici, della promozione della qualità urbana e architettonica della città, nonché l'attivazione di processi di rigenerazione urbana.
2. I comuni, le province o le città metropolitane, le regioni, nell'ambito delle rispettive competenze, ai fini della tutela della identità e della funzionalità di immobili e tessuti edilizi, individuano negli strumenti di pianificazione, d'intesa con il competente organo dello Stato, gli immobili che presentino, singolarmente o come complesso, valore di testimonianza della cultura e della civiltà relativi a:
 - a. Tessuti insediativi storici e urbani e insediamenti storici non urbani;
 - b. tessuti urbani consolidati aventi un impianto urbanistico significativo;
 - c. insediamenti minori o isolati, unità edilizie e spazi aperti aventi riconoscibili e significative caratteristiche strutturali, tipologiche e formali.
3. Resta ferma la competenza degli organi dello Stato di integrare le predette individuazioni con propri provvedimenti amministrativi.
4. Le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili indicati al comma 2 sono disciplinate dagli strumenti di governo del territorio dei comuni, delle province o città metropolitane, delle regioni, nell'ambito delle rispettive competenze, come definite dalla legislazione regionale. Qualora i predetti immobili siano oggetto di disposizioni immediatamente precettive e operative, definite d'intesa con i competenti organi dello Stato, i titoli abilitativi edilizi, conformi a tali disposizioni, tengono luogo delle autorizzazioni dei predetti organi dello Stato.

5. Gli strumenti di pianificazione, ai fini della promozione della qualità urbana, provvedono a garantire, nelle trasformazioni urbane ed edilizie, una adeguata articolazione funzionale di destinazioni d'uso, una efficiente mobilità e accessibilità agli insediamenti, una adeguata dotazione di aree verdi e di spazi per la collettività e un corretto rapporto del medesimo insediamento con il contesto storico-insediativo, geomorfologico, ambientale e paesaggistico.
6. Ai fini del recupero dell'identità e della funzionalità di immobili e tessuti edilizi e per rimuovere le condizioni di degrado, gli strumenti di pianificazione promuovono la rigenerazione urbana, tramite interventi di conservazione, di risanamento, di riqualificazione anche attraverso la sostituzione di tessuti edilizi. I comuni, le province o le città metropolitane, le regioni, per quanto di propria competenza, integrano le politiche di rigenerazione urbana con azioni di politica sociale e assistenziale, volte al recupero della coesione e della solidarietà sociale, in particolare nelle zone periferiche della città.

Art.20 **Concorrenzialità**

1. Nell'ambito della piena titolarità pubblica della pianificazione del territorio, anche per l'innalzamento della qualità degli interventi e al fine di dare certezza della loro fattibilità, gli strumenti di pianificazione operativa possono prevedere forme di confronto concorrenziale atte a promuovere e selezionare capacità e risorse imprenditoriali e progettuali private e pubbliche, anche avvalendosi di modalità concorsuali, garantendo pubblicità e trasparenza del processo e assicurando la coerenza nell'utilizzo di tali risorse al raggiungimento degli obiettivi fissati dall'amministrazione pubblica.

Art.21 **Perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica è una modalità di attuazione finalizzata ad assicurare le trasformazioni previste dagli strumenti del governo del territorio, nonché l'equità di trattamento fra le proprietà coinvolte nelle relative previsioni attraverso la ripartizione dei diritti edificatori e dei conseguenti oneri per le proprietà immobiliari ricadenti in ogni ambito oggetto di trasformazione urbanistica.
2. I diritti edificatori e i relativi oneri sono attribuiti a ciascun proprietario incluso in un ambito di trasformazione come stabilito dal piano del governo del territorio, secondo quanto previsto all'art.22 e in base a criteri generali determinati dalla regione. Il diritto edificatorio incluso nella pianificazione operativa si prescrive decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della stessa qualora non sia avvenuta la stipula dell'atto, comunque denominato, che definisce le modalità di intervento nell'ambito di trasformazione.
3. I proprietari rientranti nell'ambito territoriale di trasformazione si associano nelle forme previste dalla normativa vigente. Le destinazioni d'uso delle aree interessate sono determinate dal piano del governo del territorio e localizzate mediante l'attribuzione della edificabilità concessa all'ambito di trasformazione negli immobili da trasformare con la contemporanea cessione al comune degli immobili necessari per la realizzazione delle

dotazioni territoriali. Le dotazioni territoriali dell'ambito sono a carico dei soggetti attuatori; tale realizzazione può avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto della disciplina comunitaria.

4. Per la costituzione della forma associativa privata di cui al comma precedente è sufficiente il 50,1 per cento del valore catastale dei beni immobili dell'ambito di trasformazione. Nel caso di mancata costituzione della forma associativa il comune può espropriare le aree al fine di riassegnarle mediante procedimento di evidenza pubblica.

Art.22

Disciplina dei diritti edificatori

1. Il piano del governo del territorio individua:
 - a. gli ambiti territoriali nei quali l'attuazione avviene tramite perequazione urbanistica riguardanti il territorio da trasformare, escludendo le aree agricole, i tessuti storici e le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - b. l'edificabilità territoriale attribuita agli ambiti di trasformazioni perequativa;
 - c. l'obbligo di cessione di beni immobili al comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali o comunque per spazi pubblici, di pubblica utilità, di interesse generale e collettivo;
 - d. le modalità di progettazione unitaria dell'ambito di trasformazione;
 - e. ogni altro ulteriore criterio o modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.
2. L'utilizzazione dei diritti edificatori, per i fini di cui all'art.21 deve avvenire a seguito di contratto di trasferimento di volumetria. Con tale contratto il proprietario dei beni ricadenti in un ambito di trasformazione urbanistica trasferisce il diritto edificatorio in altra area ricadente nel medesimo ambito di trasformazione, nei limiti massimi di capacità edificatoria, determinati dal piano del governo del territorio. Il contratto di trasferimento dei diritti edificatori, a pena di nullità, non può essere concluso in assenza della previsione specifica del piano del governo del territorio e di approvazione da parte del Comune.
3. La Conservatoria dei registri immobiliari provvede alla registrazione dei contratti di cui al comma 2, nonché delle eventuali servitù pubbliche o altri gravami. Il Comune istituisce, anche ai fini delle verifiche del raggiungimento dei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria, un registro dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori stipulati e approvati, corredato di idoneo sistema informativo su base catastale.

Art.23

Valutazione integrata di piani e programmi

1. La valutazione integrata si applica agli strumenti di pianificazione al fine di:
 - a) orientare le scelte di governo del territorio a criteri di sviluppo sostenibile;
 - b) accrescere l'efficacia e l'efficienza delle decisioni assunte nel procedimento di formazione del piano e del programma, garantendone la coerenza interna ed esterna;

- c) generare un sistema interrelato di piani e programmi che risultino adeguati, differenziati e posti in relazione di sussidiarietà, garantendo relazioni di coerenza tra i diversi livelli di pianificazione;
 - d) predisporre gli elementi e le modalità per la verifica del grado di conseguimento degli obiettivi;
 - e) garantire l'utilizzazione di tutte le informazioni disponibili e che possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma, della sua collocazione gerarchica e delle informazioni e valutazioni ottenute od ottenibili nell'ambito di altri livelli decisionali;
 - f) esplicitare le ragioni delle scelte assunte nel corso della formazione dei piani e dei programmi, nonché le scelte circa la determinazione degli ambiti di trasformazione per i quali sia prevedibile l'attuazione tramite modalità perequativa, nonché la capacità edificatoria massima ammissibile;
 - g) anticipare in parte e comunque semplificare le attività di VIA per i progetti generati dal piano o dal programma.
2. Per il raggiungimento delle finalità di cui al comma 1 il processo di valutazione integrata deve garantire un'adeguata considerazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana delle scelte contenute negli strumenti di pianificazione, prima della loro adozione, tramite la formazione di bilanci socio-economici e territoriali-ambientali, *ex ante*, *in itinere* ed *ex post*, relativi all'efficacia del processo di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Le leggi regionali, nel definire i contenuti e le modalità di svolgimento della valutazione integrata in relazione all'articolazione della pianificazione, stabiliscono l'integrazione nel processo di pianificazione delle valutazioni degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

Art.24

Fiscalità urbanistica e immobiliare

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge uno o più decreti legislativi, volti al riordino e all'armonizzazione del regime fiscale urbanistico e immobiliare, finalizzati a prevedere forme di perequazione o compensazione territoriale riguardanti più comuni, all'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana, nonché per il miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici e dei relativi tessuti edilizi, con particolare riguardo al risparmio energetico. La delega deve essere esercitata nel rispetto dei seguenti principi e criteri:
 - a. semplificazione, armonizzazione e selettività delle imposte relative al valore patrimoniale degli immobili, al ciclo di trasformazione urbanistica, della produzione edilizia e dei trasferimenti immobiliari per quanto riguarda le imposte sul valore aggiunto, di registro, ipotecarie e catastali e sul costo del lavoro. In particolare, sono previste forme di neutralità impositiva dei trasferimenti di cui all'articolo 22;
 - b. riordino delle incentivazioni di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n.449 e successive modifiche e integrazioni e di quelle di analoga finalità, anche con la stabilizzazione a regime della incentivazione di alcune categorie di intervento, al fine

di promuovere la messa in sicurezza degli edifici o di loro parti strutturali e tecnologiche, il risparmio energetico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'adeguamento degli impianti e, infine, attivare un programma di comunicazione e di assistenza alla famiglia e all'impresa per la più efficace ed efficiente finalizzazione dei predetti incentivi;

- c. revisione dei criteri di formazione del contributo di costruzione, relativamente alla parte riguardante il costo di costruzione, tenendo conto, tra l'altro, dei plusvalori immobiliari realizzati a seguito di interventi pubblici e di interesse generale, al fine di consentire la promozione del recupero edilizio e urbanistico e il riuso delle aree dismesse e degradate, nonché favorire il processo di sostituzione edilizia e attribuire i costi esterni di natura ambientale, infrastrutturale e territoriale delle trasformazioni urbanistiche.

Art. 25

Disciplina edilizia e dell'espropriazione

1. L'attività edilizia costituisce parte integrante del processo di trasformazione e di sviluppo del territorio ed è soggetta a titolo abilitativo rilasciato dal comune al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo per richiederlo ovvero formato in base a presupposti di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia. L'esercizio della trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comporta l'obbligo di partecipare, anche totalmente, alla incidenza di tale trasformazione sul territorio e sull'ambiente.
2. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi è soggetta alla verifica di sussistenza delle condizioni di sicurezza statica e sismica, tecnologica e impiantistica, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in esso installati, accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
3. Le definizioni degli interventi edilizi come individuati nella normativa vigente, costituiscono riferimento omogeneo sul territorio nazionale ai fini della realizzazione delle trasformazioni edilizie.
4. Sono titoli abilitativi edilizi il permesso di costruzione e la denuncia di inizio attività, come individuati nella normativa vigente. Tali titoli sono necessari rispettivamente, ai fini della realizzazione degli interventi edilizi, nel primo caso qualora l'Amministrazione debba esprimere una valutazione sulla trasformazione edilizia e nel secondo caso quando la trasformazione sia possibile in base a attestazione di conformità agli strumenti urbanistici ai regolamenti e alle prescrizioni edilizie.
5. Le regioni determinano:
 - a. i criteri per la disciplina delle modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità, di qualità prestazionale ambientale ed energetica degli immobili;
 - b. le modalità e le condizioni delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, la loro efficacia temporale e le condizioni di decadenza, fissando tempi determinati ed esiti certi. In caso di mancata espressione della volontà del comune, la richiesta si intende rifiutata;

- c. le modalità di sostituzione nel caso di inadempienza dell'amministrazione comunale di cui alla lettera b);
 - d. le categorie di opere e i presupposti di conformità urbanistica ed edilizia in base ai quali l'interessato ha facoltà di presentare una denuncia di inizio attività in luogo della domanda di permesso di costruzione. In tale caso, resta fermo il regime sanzionatorio penale, amministrativo e civilistico previsto per il permesso di costruzione;
 - e. la disciplina della natura onerosa delle categorie di intervento edilizio che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio nonché le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione;
 - f. le condizioni di interesse pubblico per il rilascio del permesso di costruzione in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - g. le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche degli strumenti, nelle more della loro approvazione;
 - h. La disciplina dell'attività edilizia consentita in assenza strumenti di pianificazione, generale e attuativa, comunque limitata agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.
6. L'esproprio dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili può essere disposto dall'Amministrazione per l'esecuzione di opere pubbliche, di pubblica utilità o di interesse pubblico. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio al momento dell'efficacia dell'atto di approvazione del piano operativo del governo del territorio o altro strumento equivalente determinato dall'Amministrazione.
7. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni, analogamente ai diritti edificatori privati. Il vincolo preordinato all'esproprio come il diritto edificatorio, può essere motivatamente reiterato. Nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio deve essere previsto un indennizzo, ai sensi della disciplina vigente.

Capo IV **Norme transitorie e finali**

Art.26 **Norme transitorie**

1. Le regioni, entro il termine di cui all'articolo 28 provvedono all'adeguamento della propria normativa in base ai principi della presente legge.

Art.27 **Abrogazioni, perdita di efficacia e modifiche della disciplina vigente**

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:
 - a) ...
 - b) ...

2. Dalla data di emanazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 16 perde efficacia il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, relativo ai "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765"
3. Le seguenti disposizioni perdono efficacia nel territorio della regione ove questa abbia emanato normative sul medesimo oggetto:
 - a) ...
 - b) ...
4. Al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, relativo al "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) ...
 - b) ...
5. Al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327, relativo al "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) ...
 - b) ...

Art.28 **Entrata in vigore**

1. La presente legge entra in vigore dal centottantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

ALLEGATO I

Definizioni

(da completare)

1. si definisce:
 - a) territorio la risorsa pubblica e patrimonio collettivo indipendentemente dalla titolarità pubblica o privata dei singoli beni materiali costituita dal complesso economico, sociale ambientale e paesaggistico che connota l'identità del Paese.
 - b) paesaggio la determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e umani e dalle loro interrelazioni. Il paesaggio concorre all'elaborazione delle culture e delle identità locali e rappresenta componente fondamentale del patrimonio culturale e naturale, costituendo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali come in quelle della vita quotidiana.
 - c) pianificazione territoriale e di area vasta, la pianificazione che considera un ambito spaziale e demografico, di livello regionale, infraregionale e provinciale, per il quale assumono rilevanza gli interessi e gli obiettivi del contesto ambientale, economico e sociale di riferimento tale da definirne l'assetto in modo coerente. I piani territoriali e di area vasta sono gli strumenti per esprimere gli indirizzi generali dello sviluppo del territorio, delle maggiori infrastrutture della mobilità, tecnologiche ed energetiche, e l'identificazione delle aree soggette a rischio naturale e antropico.
 - d) pianificazione urbanistica: la pianificazione, funzionale e morfologica, che esprime la volontà dei soggetti competenti di attuare interventi e regolamentazioni delle azioni che incidono sul territorio, coordinandoli e portandoli a sintesi organica. I piani del governo del territorio e la regolamentazione urbanistico-edilizia sono gli strumenti per esprimere le scelte assunte.
 - e) piano di settore, lo strumento di conoscenza, analisi, valutazione e attuazione di uno specifico settore di programmi, interventi e azioni che incidono sul territorio, sull'ambiente e sul paesaggio, nonché sulle risorse essenziali;
 - f) piano territoriale, lo strumento di conoscenza, analisi, valutazione e indicazione delle scelte derivanti dal processo di pianificazione territoriale e di area vasta, in particolare con la funzione di attivare forme di coerenza e di sinergia degli strumenti di governo del territorio;
 - g) piano strutturale-strategico del governo del territorio, lo strumento di pianificazione di conoscenza, analisi e determinazione delle scelte fondamentali di programmazione dell'assetto del territorio di riferimento, che definisce le invarianti territoriali e ambientali e prevede una visione futura della città e del territorio, in relazione ai diversi territori e ai sistemi socio-economici, tramite l'esplicitazione di

obiettivi e strategie da conseguire mediante politiche e interventi pubblici e sistemi di regolazione, incentivazione e orientamento degli interventi privati;

- h) piano operativo del governo del territorio, lo strumento di regolazione, di durata temporale definita dall'amministrazione comunale, che attua le scelte definite dalla stessa, in coerenza al piano strutturale-strategico.
- i) piano attuativo, lo strumento di pianificazione per la regolamentazione degli interventi che necessitano di una attuazione specifica, anche con pluralità di funzioni, soggetti, categorie di intervento e modalità di attuazione;
- j) regolamento urbanistico-edilizio, il compendio delle norme e delle disposizioni che regolano le modalità di uso degli immobili ricompresi nei tessuti urbanistici ed edilizi non soggetti a trasformazione;
- k) dotazioni territoriali, l'insieme degli immobili e delle attività gestionali, ovvero la concreta prestazione di un servizio non connessa ad immobili, finalizzata a fornire i livelli minimi essenziali dei diritti civili e sociali per la vita nella città e nel territorio, relativamente alle attrezzature, infrastrutture e reti e ai servizi di cui deve essere dotato, in tutto il territorio nazionale, un ambito territoriale;
- l) invarianti ambientali e territoriali, l'insieme degli elementi e delle componenti che costituiscono il patrimonio identitario, ambientale, culturale, paesaggistico, economico e sociale di un territorio e possiedono caratteri immanenti di tutelabilità o una dichiarazione di tale tutela da parte dei soggetti preposti, ovvero rappresentino un capitale fisso sociale o economico del territorio di riferimento. Tali invarianti costituiscono gli elementi non disponibili o disponibili in modo condizionato all'azione di trasformazione, modifica o alterazione delle loro caratteristiche essenziali, qualitative e quantitative;
- m) qualità urbana, l'espressione condivisa e attuale della qualità della vita della città, nella sua esplicazione fisica, morale ed etica, in quanto dipendente dalle dinamiche sociali e culturali della città e del suo territorio di riferimento, come prodotto della esistenza di architettura di valore, della qualificazione positiva dei contesti e dei tessuti edilizi e urbanistici, della definizione di un assetto della mobilità adeguato alle esigenze e capace di assicurare le relazioni e le connessioni tra i tessuti edilizi, nonché tra i diversi poli della città e il suo territorio di riferimento;
- n) rigenerazione urbana, l'insieme coordinato di interventi di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di singoli edifici o di intere parti di insediamenti urbani, finalizzato alla rigenerazione dei tessuti urbanistici ed edilizi, nonché al perseguimento degli obiettivi di qualità urbana.
- o) **edilizia residenziale sociale ...**
- p) **diritto edificatorio ...**
- q) **ambito territoriale ...**

- r) **trasformazione urbanistica ...**
- s) **intervento edilizio ...**
- t) **perequazione urbanistica ...**
- u) **perequazione (compensazione) territoriale ...**