

proposta di legge n. 149

a iniziativa del Consigliere Latini

presentata in data 2 novembre 2011

—————

NORME IN MATERIA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA SOSTENIBILE E DIRITTI EDIFICATORI
ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 5 DEL DECRETO LEGGE 13 MAGGIO 2011, N. 70
"SEMESTRE EUROPEO - PRIME DISPOSIZIONI URGENTI PER L'ECONOMIA"),
CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 12 LUGLIO 2011, N. 106

—————

Signori Consiglieri,
la presente proposta di legge, in attuazione dell'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, detta norme per la riqualificazione urbana sostenibile, per la disciplina dei diritti edificatori e degli interventi edilizi.

E' composta da tre Capi.

Il primo stabilisce le norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile ed è composto da sei articoli che rispettivamente definiscono:

L'articolo 2 le modalità dei PORU (Programmi operativi comunali per la riqualificazione urbana);

L'articolo 3, definisce gli interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale e artigianale;

L'articolo 4 specifica la partecipazione di soggetti pubblici e privati alla individuazione di aree ed edifici da inserire nei PORU;

L'articolo 5 detta norme per la dotazione di aree e servizi pubblici;

L'articolo 6 detta regole per l'attuazione di PORU;

L'articolo 7 stabilisce che, al fine di riqualificare e integrare aree urbane che si trovano nel territorio di due o più Comuni limitrofi, i Comuni interessati promuovono accordi per la definizione di PORU comunali tra loro coordinati.

Il secondo Capo, composto da cinque articoli, tratta di diritti edificatori, perequazione urbanistica, compensazione e premialità.

L'articolo 8 esplica l'applicazione della perequazione urbanistica;

L'articolo 9 definisce la trasformazione delle capacità edificatorie destinate all'edilizia sociale privata in edilizia di libero mercato;

L'articolo 10 stabilisce la finalità della compensazione urbanistica;

L'articolo 11 l'obiettivo della incentivazione urbanistica.

L'articolo 12 si istituisce un registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicizzazione.

Il terzo Capo - attuazione di ulteriori disposizioni dell'articolo 5 del d.l. 70/2011 convertito, con modificazioni, dalla legge 106/2011 e abrogazioni, composto da 3 articoli, all'articolo 13 detta norme per interventi sostitutivi regionali per i casi di silenzio assenso;

L'articolo 14 stabilisce le modalità per l'adozione e approvazione dei piani attuativi da parte della Giunte comunali;

L'articolo 15, abroga gli articoli da 1 a 13 incluso della l.r. 16/2005.

Art. 1
(Oggetto)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, detta norme per la riqualificazione urbana sostenibile, per la disciplina dei diritti edificatori e degli interventi edilizi.

CAPO I
NORME IN MATERIA DI RIQUALIFICAZIONE
URBANA SOSTENIBILE

Art. 2
(Programmi operativi comunali
per la riqualificazione urbana)

1. I Comuni provvedono alla adozione e successiva approvazione di uno o più Programmi operativi per la riqualificazione urbana (PORU), aventi validità di piano particolareggiato ai sensi dell'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) per il conseguimento delle seguenti finalità:

- a) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane e degli edifici degradati;
- c) creare spazi pubblici, urbanizzazioni e infrastrutture di elevata qualità;
- d) favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

2. In particolare, i PORU sono gli strumenti attraverso cui i Comuni definiscono un coerente disegno urbano finalizzato a migliorare la qualità degli insediamenti e del paesaggio, a sviluppare il livello quantitativo e qualitativo delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, ad attivare programmi e progetti di housing sociale, nonché a incrementare le prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche delle costruzioni.

3. I PORU interessano le seguenti aree ed edifici del territorio comunale:

- a) aree con presenza di un patrimonio edilizio e di un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associato alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere;
- b) aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;
- c) aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale

utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;

- d) edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale da riutilizzare o da recuperare ai sensi del successivo comma 4 e dell'articolo 3;
- e) edifici la cui sagoma e/o volumetria vanno modificate allo scopo di conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano oppure per favorire la loro armonizzazione architettonica con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.

4. Qualora nell'area oggetto di un PORU siano presenti destinazioni d'uso industriali o artigianali, anche se riguardanti singoli edifici, tali destinazioni d'uso vanno mantenute e innovate garantendone la permanenza o, in caso di impossibilità, favorendo l'inserimento di nuove attività produttive compatibili con il contesto urbano, di attività di terziario avanzato, di servizio alla produzione o di servizi alla persona.

5. I PORU sono tenuti ad osservare le esclusioni o le limitazioni degli interventi stabilite dall'articolo 5, comma 10, del d.l. 70/2011 convertito, con modificazione, alla l. 106/2011 e dall'articolo 4, commi 5 e seguenti, della l.r. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile). Gli interventi riguardanti gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, di cui al comma 5, lettera f), del suddetto articolo 4, sono ammessi previo consenso dell'ente proprietario o destinatario del vincolo.

6. Per gli interventi previsti dai PORU resta fermo il rispetto dei limiti definiti dalla normativa statale e regionale in materia di standard urbanistici, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

7. I PORU comprendono in particolare:

- a) la perimetrazione delle aree di cui al comma 3, lettere a), b) e c), da redigere su cartografie in scala 1:2.000; l'individuazione degli edifici di cui al medesimo comma 3, lettere d) ed e); gli indici edilizi e urbanistici, anche in variante al PRG vigente, in particolare i limiti da rispettare per le altezze massi-

me degli edifici e per il rapporto di copertura dell'area; le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, compresa l'indicazione delle destinazioni d'uso tra loro compatibili o complementari, tra le quali il mutamento è senz'altro ammesso; le disposizioni per la eventuale delocalizzazione delle volumetrie, in tutto o in parte, in area o aree diverse;

- b) gli incrementi, da collegare agli interventi proposti quali misure premiali, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore della presente legge;
- c) le modalità di attuazione degli interventi;
- d) la definizione e localizzazione delle dotazioni territoriali, anche aggiuntive rispetto agli standard minimi di legge, da realizzare o riqualificare, nonché gli standard di qualità urbana e gli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ecologico-ambientale; il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale;
- e) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- f) le misure volte ad attuare e incentivare il risparmio energetico e l'uso delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente e degli indirizzi della pianificazione energetico ambientale regionale;
- g) lo schema delle convenzioni da stipulare con i proprietari e operatori interessati;
- h) i criteri per la perequazione, la compensazione e la premialità di cui al Capo II.

8. I PORU sono coordinati con il bilancio pluriennale comunale e hanno anche il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, costituendo atti di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri programmi comunali di settore.

9. I PORU sono approvati con il procedimento di cui all'articolo 30 della l.r. 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Il Comune è autorità competente nel procedimento di valutazione ambientale strategica se necessaria ai sensi della legislazione statale e regionale vigente.

Art. 3

(Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale)

1. Al fine di incentivare interventi di riutilizzo e di recupero degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale, ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia per i quali i Comuni, attraverso i PORU di cui all'articolo 2, stabiliscono incrementi massimi della superficie utile lorda quale misura premiale nel limite massimo di cui al medesimo articolo 2, comma 7, lettera b). I Comuni stabiliscono altresì le disposizioni per la eventuale delocalizzazione delle volumetrie, in tutto o in parte, in area o aree diverse.

2. Gli incrementi della superficie utile lorda assicurano il rispetto degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 1150/1942. In ogni caso l'edificazione complessiva garantisce un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi nell'area di pertinenza.

3. Gli incrementi di cui al comma 1, sono aumentati e modulati in ragione del raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) dalle apposite linee guida dettate dalla Regione ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 23 febbraio 2005, n. 16 (Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate), nei casi in cui:

- a) l'area produttiva sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti di cui alle suddette linee guida, oppure
- b) qualora gli interventi richiedano il trasferimento in area APEA già esistente.

4. Il progetto di rilocalizzazione dell'edificio prevede anche la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e, se necessaria, la bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore si impegna a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo, privilegiando attività produttive e di servizio e la realizzazione di connessioni ecologiche.

Art. 4

(Partecipazione di soggetti pubblici e privati alla individuazione di aree ed edifici da inserire nei PORU)

1. Nella predisposizione dei PORU i Comuni tengono conto delle proposte di soggetti pubblici e privati per quanto riguarda l'inserimento di aree e di edifici con le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3. A tal fine, entro il 31 marzo di ogni anno, i Comuni provvedono, con idonee

forme di pubblicità, alla pubblicazione di un avviso riguardante la presentazione di proposte dei soggetti pubblici e privati, indicando i relativi termini e modalità.

2. I proponenti devono rappresentare la proprietà di almeno due terzi della superficie utile lorda complessiva esistente nell'area o negli edifici da inserire nei PORU. Le proposte devono contenere lo studio di fattibilità degli interventi e il loro progetto preliminare.

3. Le proposte presentate sono accolte o respinte dai Comuni che motivano circa il soddisfacimento o meno delle finalità e dei requisiti di cui agli articoli 2 e 3.

Art. 5

(Dotazione di aree e servizi pubblici)

1. Nell'ambito del PORU o degli altri strumenti urbanistici attuativi, il Comune può richiedere, quando gli standard siano già conseguiti, in luogo del reperimento delle ulteriori aree da destinare a standard ai sensi degli articoli 3 e seguenti del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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'articolo 17 della legge n. 765 del 1967), la cessione di immobili di valore economico equivalente nel territorio interessato o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati esclusivamente per incrementare la dotazione di aree, servizi e infrastrutture e per opere di difesa idrogeologica degli abitati.

Art. 6

(Attuazione dei PORU)

1. Il Comune, qualora si debbano valutare e selezionare più proposte di intervento per l'attuazione di un PORU attiva procedimenti di evidenza pubblica. Alla conclusione dei procedimenti, il Comune stipula un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

2. Nel caso in cui nell'ambito delle aree interessate dal PORU si trovino immobili di proprietà privata o appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, il Comune può attivare procedure negoziali con gli interessati volte a definire le forme della loro partecipazione al programma, fissandone i termini e le modalità.

3. I PORU possono essere attuati anche attraverso le società di trasformazione urbana, di cui all'articolo 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Art. 7

(Riqualificazione intercomunale)

1. Al fine di riqualificare e integrare aree urbane che si trovano nel territorio di due o più Comuni limitrofi, i Comuni interessati promuovono accordi per la definizione di PORU comunali tra loro coordinati.

CAPO II DIRITTI EDIFICATORI, PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E PREMIALITA'

Art. 8

(Perequazione urbanistica)

1. La perequazione urbanistica si applica:

- a) alle aree interessate dai PORU di cui al Capo I;
- b) alle altre aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica, assoggettate a pianificazione attuativa o a permesso di costruire (o titolo abilitativo equivalente) convenzionato, previste negli strumenti urbanistici generali comunali e nelle loro varianti;
- c) alle aree di espansione assoggettate a pianificazione attuativa o a permesso di costruire (o titolo abilitativo equivalente) convenzionato, previste negli strumenti urbanistici generali comunali e nelle loro varianti.

2. Ai fini della perequazione urbanistica, le aree di cui al comma 1, se di rilevante dimensione, o da attuare in tempi diversi, o in presenza di rilevanti ostacoli naturali o di numerosi proprietari, possono essere suddivise in comparti.

3. L'indice perequativo applicato alla superficie territoriale dell'area o del comparto di intervento determina la capacità edificatoria complessiva dell'area o del comparto stessi e determina, altresì, un diritto edificatorio per i singoli proprietari in proporzione alle superfici di rispettiva appartenenza.

4. La perequazione urbanistica attua il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano sia alla capacità edificatoria, riconosciuta dagli strumenti urbanistici generali comunali e dalle loro varianti, sia

agli oneri. Tutti gli oneri riguardanti le aree di cui al comma 1 (dotazione di standard, opere di urbanizzazione e pubbliche, altri interessi pubblici o di pubblica utilità) gravano sui proprietari in proporzione ai diritti edificatori maturati.

5. La perequazione urbanistica persegue anche l'obiettivo di garantire una disponibilità di suoli per i Comuni, da destinare a verde, attrezzature pubbliche o altre funzioni pubbliche o di pubblica utilità.

6. In particolare, la perequazione urbanistica è realizzata con l'attribuzione di diritti edificatori e dei relativi oneri a tutte le proprietà immobiliari comprese nelle aree oggetto di trasformazione, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) i diritti edificatori e gli oneri relativi sono attribuiti in misura proporzionale alle superfici possedute, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dallo strumento urbanistico;
- b) per la corretta ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri di cui alla lettera a) vengono di norma incluse nel perimetro degli interventi da attuare in forma unitaria le eventuali aree, anche non contigue a quelle interessate dalle trasformazioni, da mantenere inedificate a fini privati per mitigare gli impatti dell'intervento o per realizzare un migliore ambiente urbano anche attraverso infrastrutture e opere pubbliche;
- c) i diritti edificatori sono negoziabili negli e tra gli ambiti territoriali interessati dalle trasformazioni;
- d) gli oneri sono connessi principalmente all'attuazione degli standard, degli indici di piano e delle opere pubbliche e di pubblica utilità, derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana;
- e) per l'individuazione degli oneri sono quantificate anche le aree per l'housing sociale, le infrastrutture e le attrezzature non volumetriche, quali strade, parcheggi, spazi verdi, nonché le aree fondiarie delle attrezzature connesse alle diverse destinazioni d'uso individuate dai piani: residenziali; turistico, direzionali e commerciali; industriali e artigianali. Gli strumenti urbanistici comunali considerano l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di attrezzature e spazi collettivi, necessaria per garantire la compresenza nel territorio anche ai ceti meno abbienti.

7. Per le finalità della perequazione i PORU e gli altri strumenti urbanistici attuativi individuano, in base alle rispettive caratteristiche di fatto e di diritto, le aree di cui al comma 1 nell'ambito delle

seguenti cinque classi:

- a) aree urbane edificate ad alta densità;
- b) aree urbane edificate a medio bassa densità;
- c) aree urbane non edificate;
- d) aree agricole;
- e) aree naturali.

8. In base alla classificazione di cui al comma 7, i PORU e gli altri strumenti urbanistici attuativi o il permesso di costruire (o titolo abilitativo equivalente) convenzionato riconoscono alle aree una capacità edificatoria che si articola in due componenti: l'indice perequativo e l'indice pubblico.

9. L'indice perequativo genera diritti edificatori destinati al libero mercato e, in parte, all'edilizia sociale di iniziativa privata.

10. L'indice pubblico genera diritti edificatori riservati all'amministrazione comunale per la promozione di interventi di edilizia residenziale sociale pubblica.

11. Per tutte le aree di cui al comma 1 è stabilito un intervallo di variazione degli indici perequativi che spettano ai proprietari delle aree medesime, all'interno del quale i PORU e gli altri strumenti urbanistici attuativi o il permesso di costruire (o titolo abilitativo equivalente) convenzionato indicano gli indici definitivi, espressi in mq di superficie utile lorda per ogni mq di superficie territoriale:

- a) aree urbane edificate ad alta densità: da 0,27 a 0,40;
- b) aree urbane edificate a medio bassa densità: da 0,20 a 0,27;
- c) aree urbane non edificate: da 0,16 a 0,20;
- d) aree agricole: da 0,10 a 0,16;
- e) aree naturali: da 0,02 a 0,03.

12. L'indice perequativo definitivo viene indicato tenuto conto della collocazione dell'area di intervento nel tessuto urbano, della quantità di opere di urbanizzazione ritenute necessarie, della quantità e tipologia degli interessi pubblici aggiuntivi e della tipologia di funzioni previste.

13. L'indice pubblico è fissato nella misura di 0,02 mq di superficie utile per ogni mq di superficie territoriale interessata dalla perequazione urbanistica.

14. I Comuni, nell'ambito dei PORU e degli altri strumenti attuativi, specificano le modalità di attuazione degli indici di cui al presente capo e, negli strumenti urbanistici generali comunali e nelle loro varianti, possono introdurre indici perequativi e indici pubblici diversi da quelli indicati nei commi precedenti.

15. I diritti edificatori riconosciuti con l'indice perequativo a un'area possono essere oggetto di trasferimento in altra area, qualora l'amministrazione intenda acquisire la prima come dota-

zione territoriale. Alle aree che ricevono i diritti edificatori trasferiti, i PORU e gli altri strumenti urbanistici attuativi o il permesso di costruire (o titolo abilitativo equivalente) convenzionato riconoscono una possibilità edificatoria composta, oltre che dall'indice perequativo e dall'indice pubblico, anche da componenti di carattere premiale, ai sensi del comma 17.

16. Anche i diritti edificatori derivanti dall'indice pubblico, finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale pubblica, possono essere oggetto di trasferimento allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi.

17. I Comuni possono prevedere, in sede di formazione dei PORU e degli altri strumenti urbanistici attuativi, una quota di edificabilità premiale oltre a quella attribuita con gli indici perequativi di cui ai commi precedenti. La premialità è finalizzata a incentivare: il trasferimento di edificabilità assegnata alle aree che l'amministrazione intende acquisire, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi. I PORU e gli altri strumenti urbanistici attuativi possono stabilire ulteriori obiettivi per la realizzazione dei quali utilizzare meccanismi premiali.

Art. 9

(Trasformazione delle capacità edificatorie destinate all'edilizia sociale privata in edilizia di libero mercato)

1. I Comuni, in sede di formazione dei PORU e degli altri strumenti urbanistici attuativi, possono, in base ad adeguata motivazione, tra l'altro quando le costruzioni di edilizia sociale siano già sufficienti, trasformare le capacità edificatorie destinate all'edilizia sociale privata in edilizia di libero mercato. Qualora avvenga la suddetta trasformazione dei diritti edificatori, il Comune richiede ai beneficiari una maggiore contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere o servizi.

Art. 10

(Compensazione urbanistica)

1. La compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento, a favore dei proprietari, di un "ristoro" per le aree cui la pianificazione urbanistica attribuisce destinazioni pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, opere e servizi pubblici, standard urbanistici) e che si trovano assoggettate ad un vincolo preordinato all'esproprio. La

compensazione permette al proprietario la cessione gratuita e volontaria dell'area all'amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio da spendere sul mercato immobiliare comunale.

2. A tal fine, nell'ambito dei PORU e degli altri strumenti urbanistici attuativi, viene assegnato al proprietario un indice compensativo, equivalente ad un indice territoriale, che, secondo le valutazioni dell'amministrazione comunale, può essere unico per tutte le aree assoggettate a destinazioni pubbliche o di interesse pubblico e preordinate all'esproprio, oppure può articolarsi in indici compensativi differenziati in funzione delle caratteristiche delle aree (collocazione nel territorio comunale, vocazioni pregresse o potenziali, interesse per l'Amministrazione comunale rispetto alla realizzazione delle opere previste).

3. Le amministrazioni comunali possono applicare la compensazione urbanistica in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare le opere e i servizi pubblici previsti o per attuare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici, anche quando tali aree restano di proprietà privata, come nel caso dei rimboschimenti o del verde di connessione.

4. I diritti edificatori generati dalla compensazione urbanistica, in seguito alla cessione volontaria e gratuita al Comune delle aree soggette a compensazione, possono essere realizzati all'interno delle aree di cui all'articolo 8, comma 1. Il proprietario interessato può chiedere, in alternativa, il trasferimento, purché compatibile con le previsioni dei piani urbanistici, dei diritti edificatori di pertinenza su altra area di sua disponibilità, oppure la permuta, con gli eventuali conguagli, dell'area con area di proprietà del Comune.

Art. 11

(Incentivazione urbanistica)

1. L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di sollecitare le imprese e i proprietari alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie e/o prestazionali finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso bonus edificatori supplementari e non superiori al 15 per cento rispetto a quelli già assegnati con la perequazione urbanistica.

2. I criteri di incentivazione sono stabiliti dai Comuni nei PORU e negli altri strumenti urbanistici attuativi.

Art. 12

(Registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicizzazione)

1. I Comuni istituiscono un registro comunale nel quale inseriscono i dati relativi all'attribuzione di diritti edificatori e le vicende riguardanti l'utilizzo degli stessi.

2. Il registro, oltre a quanto ritenuto necessario dai Comuni, contiene:

- a) il numero progressivo dei diritti edificatori attribuiti;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- c) la data di trascrizione dei diritti edificatori ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, numero 2 bis del codice civile;
- d) i dati relativi alle persone fisiche, alle persone giuridiche e agli altri organismi cui viene rilasciato il relativo certificato;
- e) l'indicazione in mq di superficie utile lorda relativamente a ciascuno dei diritti edificatori;
- f) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti edificatori sono stati generati;
- g) l'annotazione delle successive volturazioni;
- h) gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.

3. L'iscrizione nel registro di cui al comma 1 ed il rilascio del certificato edificatorio avviene anche nei seguenti casi:

- a) cessione in proprietà delle aree a titolo gratuito a favore del Comune ai sensi dell'articolo 10;
- b) iscrizione su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di uno strumento urbanistico, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.

4. I Comuni stabiliscono inoltre: le modalità di tenuta e aggiornamento e le forme di pubblicizzazione e presa visione del registro (anche attraverso sito web); le modalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione della domanda per il permesso di costruire.

CAPO III**ATTUAZIONE DI ULTERIORI DISPOSIZIONI
DELL'ARTICOLO 5 DEL D.L. 70/2011,
CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI,
DALLA L. 160/2011 E ABROGAZIONI****Art. 13**

(Interventi sostitutivi regionali per i casi di silenzio assenso)

1. Nel caso in cui l'atto di assenso di cui all'articolo 20, comma 9, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sia

favorevole oppure nel caso in cui la conferenza di servizi abbia avuto esito favorevole e sia decorso inutilmente il termine di cui al comma 10 del medesimo articolo 20, l'interessato può richiedere al Comune di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Nei casi in cui si sia formato il silenzio assenso ai sensi del citato articolo 20, l'interessato può richiedere al Comune di certificare la suddetta formazione del silenzio entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

3. Decorsi inutilmente i termini di cui ai commi precedenti, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale, il quale, entro trenta giorni dal ricevimento della stessa, invita formalmente il Comune a pronunciarsi entro e non oltre i successivi trenta giorni. Scaduto inutilmente il termine assegnato, il Presidente nomina un commissario ad acta, che assume i necessari provvedimenti entro trenta giorni dalla data della nomina.

4. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono a carico del Comune.

Art. 14

(Adozione e approvazione dei piani attuativi da parte delle Giunte comunali)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 5, comma 13, lettera b), del decreto-legge 70/2011, convertito con modificazioni dalla legge 106/2011, in tema di piani attuativi di competenza delle Giunte comunali, i Comuni possono deliberare che siano approvate dalla Giunta comunale anche le varianti al piano regolatore generale di cui all'articolo 15, comma 5, della l.r. 34/1992.

Art. 15

(Abrogazioni)

1. Sono abrogati gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 della l.r. 16/2005.