

L'avvio dell'attuazione della nuova urbanistica:

**atti regionali, Uffici di piano, Comitati
urbanistici, monitoraggio, fase transitoria**

Dott. Giovanni Santangelo

27 febbraio 2019

- 1° **atti regionali** necessari per l'avvio della nuova legge:
 - a) Circolare di inquadramento della fase transitoria
 - b) Costituzione dei Comitati urbanistici
 - c) Disciplina degli Uffici di piano
- 2° il tavolo di **monitoraggio** dell'attuazione della L.R. n. 24
- 3° la disciplina del **contributo di costruzione**
- 4° i primi **atti di coordinamento tecnico**:
 - a) Delibera tipo per il recepimento del contributo di costruzione
 - b) Microzonazione sismica
 - c) PRA
- 5° l'avvio del confronto sulla **fiscalità locale**: l'edificabilità dei suoli dopo la L.R. n. 24

Presentazioni nei territori della legge

La prima fondamentale attività, è stata la **presentazione della nuova legge**, per fornire prime informazioni e approfondimenti circa i suoi contenuti:

iniziata il 31 gennaio 2018 e si è conclusa il 23 novembre scorso con

- n. 14 **Convegni pubblici** organizzati insieme a professionisti e Comuni
- n. 10 **Giornate seminariali** di approfondimento con organizzazioni economiche o realtà locali

Un'attività capillare, che si è aggiunta

- ai numerosi **incontri pubblici**, in tutti i territori provinciali,
 - prima, sulle linee guida della nuova legge,
 - poi, sul progetto di legge approvato dalla Giunta
- e agli innumerevoli **confronti** con i diversi interlocutori istituzionali

La circolare sul periodo transitorio

Il **primo atto regionale attuativo** è stato l'emanazione della **circolare** «Prime indicazioni applicative della nuova legge urb. Regionale», di inquadramento generale degli **impatti immediati della L.R. n. 24**:

- a) **sugli obblighi di adeguamento** che gravano su Comuni, Province e Regione: la costituzione dell'Ufficio di Piano e il rinnovo dei propri strumenti di pianificazione entro 3 anni (1 gennaio 2021)
- b) **sulla facoltà, in via transitoria**:
 - di portare a compimento i procedimenti urbanistici in corso al 1 gennaio 2018
 - di attuare parte delle previsioni dei piani previgenti
- c) **sugli effetti decadenziali** che derivano dalla scadenza dei termini perentori di durata del periodo transitorio: con la descrizione dunque degli scenari che si verranno a produrre il **1° gennaio 2021** e il **1° gennaio 2023**, per effetto della legge regionale.

Atti regionali per assicurare l'avvio della legge: C.U. e U.P. monitoraggi della legge

- Per consentire l'avvio dei nuovi processi di pianificazione, la legge **richiede** solo alcuni **atti regionali**:
 - A) La disciplina delle modalità di costituzione e funzionamento dei **Comitati urbanistici**
 - B) gli standard minimi che devono essere osservati dagli **Uffici di Piano**
- Inoltre richiede un **monitoraggio** costante dell'attuazione della legge e degli effetti della stessa, anche ai fini dell'assunzione di eventuali correttivi. Sono perciò **necessari**:
 - C) la costituzione di un **Tavolo di monitoraggio dell'attuazione della L.R. n. 24** nel suo complesso
 - D) La predisposizione di un sistema di **monitoraggio del consumo del suolo** (semestrale nel corso del periodo transitorio, annuale a regime) (Rinvio)

A: composizione e funzionamento dei Comitati urbanistici: DGR n. 954/2018

Si tratta di un organo collegiale di concertazione, costituito presso:

- la Regione - CUR
- la Città metropolitana - CUM
- le Province - CUAV

Che integra, in un unico parere vincolante:

- a. la partecipazione del livello territoriale con competenze più ampie all'approvazione dei piani
- b. il parere ambientale, dell'autorità competente
- c. l'intesa dell'ente titolare del piano cui eventualmente si porta variante
- d. ogni parere richiesto dalla legge per l'approvazione del piano

Partecipanti ai Comitati Urbanistici

La **delibera n. 954**:

- individua gli Enti **partecipanti** ai diversi CU **con voto deliberativo**
- elenca, in modo pressoché completo (ma non esaustivo) i **componenti con voto consultivo** che si affiancano a quelli obbligatori fin qui considerati: Arpae, AUSL, MIBACT, Aut. distrettuale di bacino, Enti di gestione dei parchi, e ogni altro ente e organismo chiamato ad esprimere il proprio parere sui piani
- richiede la designazione, assieme al **rappresentante unico** di ciascun ente, di **un supplente** nel caso di assenza o impedimento, per assicurare la funzionalità dei CU

La struttura tecnica operativa

- Viene poi disciplinata la costituzione presso l'ente territoriale titolare del CU, di una **«struttura tecnica operativa»** per svolgere l'istruttoria preliminare dei piani.

La struttura opera con il **contributo istruttorio** degli enti che intervengono con voto deliberativo e consultivo, per integrare le loro valutazioni nel parere finale.

- La delibera regionale prevede **l'elenco analitico degli atti di pianificazione:**
 - **assoggettati** al parere del CUR e del CUM /CUAV
 - e quelli **esentati** da detto parere
 - con la possibilità di sottoporre ai CU anche i piani previsti dalla legislazione previgente da esaminare **nel periodo transitorio**
- Infine la DGR stabilisce le **modalità di funzionamento** dei CU (art. 9) che sono quelle tipiche degli **organi collegiali**

Avvenuta costituzione di tutti i CU

Tutti i CU sono stati costituiti

- La delibera regionale stabiliva l'obbligo di costituirli **entro il termine di 90 gg** dalla pubblicazione sul BURERT, (cioè entro il 27 settembre 2018)
- precisando che, **in caso di non completo ricevimento di tutte le designazioni**, gli enti dovevano comunque costituire i CU, provvedendo a **convocare direttamente alle sedute del CU** gli enti che non avessero provveduto tempestivamente alla designazione dei loro rappresentanti unici e supplenti.

B: Ufficio di piano

Struttura tecnico organizzativa diretta ad assicurare il possesso delle **competenze** che la legge considera **indispensabili per esercitare le funzioni urbanistiche** (predisporre piani, monitorarne l'attuazione, negoziare con i privati strumenti attuativi, ecc.):

- pianificatoria - paesaggistica - ambientale
- giuridico amministrativa - economico finanziaria

All'interno dell'U.P. deve esser nominato il **Garante della comunicazione e della partecipazione**: collaboratore (interno/esterno) che deve garantire il corretto svolgimento:

- degli adempimenti amministrativi di pubblicità, trasparenza e partecipazione:
 - pubblicazione sul sito web delle proposte dei piani e degli AO e dei piani approvati
 - presentazione pubblica del piano in linguaggio non tecnico
- delle altre forme di consultazione del pubblico

Segue: Ufficio di piano

La costituzione dell'UP con i requisiti minimi di legge, è una **precondizione per l'esercizio delle (nuove) funzioni urbanistiche** a partire dall'elaborazione del PUG

La non costituzione dell'UP è infatti **sanzionata** come la mancata predisposizione del PUG:

Scaduto il termine triennale dall'entrata in vigore della legge (**1° gennaio 2018**):

- **decadono tutte le previsioni in espansione** dei precedenti piani,
- possono essere attuate **solo le previsioni nel territorio urbanizzato** aventi le caratteristiche degli interventi di **rigenerazione urbana**, come definiti dalla nuova legge,
- possono essere **rilasciati titoli edilizi** attuativi dei piani previgenti

Segue: Ufficio di piano

- Necessità per i **piccoli Comuni** di associarsi (41%)
- Se hanno conferito le competenze pianificatorie alla **Unione**, l'UP deve essere costituito dall'Unione (26%)

L'UP può essere **formato** da:

- dipendenti dell'ente,
 - assegnati solo a detto incarico o
 - a scavalco operanti anche in altra struttura comunale
- collaboratori esterni
- Causa (per entrambi) di **incompatibilità** per 2 anni dalla cessazione, a predisporre: AO, procedimenti unici, accordi di programma con i privati

SEGUE: ufficio di piano

La **DGR n. 1255**, senza imporre modelli organizzativi (o associativi) ai Comuni e alle Prov., ha richiesto il rispetto dei seguenti **requisiti (prestazionali)** dell'UP, desunti dal **ruolo** e dai **compiti** assegnati all'UP dalla legge:

- Obbligatorietà dell'UP
- Organicità delle funzioni
- Autonomia organizzativa (e responsabile della struttura)
- Completezza delle competenze professionali
- Obbligatorietà del Garante della comunicazione e partecipazione
- Incompatibilità con incarichi privati
- Stabilità e conoscibilità dei componenti e delle relative competenze (V. Urbanistica trasparente)

C: Il tavolo di monitoraggio dell'attuazione della L.R. 24

Con la stessa delibera che ha regolamentato i Comitati urbanistici (DGR 954/2018), è stato Istituito il **TAVOLO PER IL MONITORAGGIO DELL'APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 24**

facendolo **coincidere con il Tavolo di coordinamento**, formato da **Comuni, Province, professionisti, imprese, sindacati e associazioni per la tutela del territorio**, che ormai **da numerosi anni (dal gennaio 2008)** accompagna tutta l'attività regionale in materia di governo del territorio.

Il primo atto che è stato condiviso è stato la predisposizione del **questionario sul primo anno di applicazione** della legge, i cui esiti sono stati richiamati nella relazione dell'Assessore, che è la base per la costituzione nei prossimi mesi di una **piattaforma informatica a livello regionale**.

Urbanistica Trasparente

L'idea è quella di predisporre un **sito web regionale implementato direttamente dai Comuni**, che consenta di avere un quadro costantemente aggiornato sull'attuazione della legge.

Questa piattaforma, che abbiamo temporaneamente chiamato **«Urbanistica trasparente»**, consente:

- di **mettere a disposizione dei cittadini**, in un unico sito a scala regionale, tutti gli atti e i dati che devono essere resi pubblici e che riguardano:
 - la pianificazione comunale, i regolamenti edilizi, le delibere sul contributo di costruzione,
 - la composizione degli UP, ecc.
- Alla Regione e dunque al Tavolo per il monitoraggio di **compilare rapporti periodici** sullo stato di attuazione della nuova legge urbanistica
- di essere **implementata con altri questionari e informazioni nei diversi campi del governo del territorio** (edilizia, sismica paesaggio, ecc.)

La disciplina del contributo di costruzione

- Riforma importante, dal momento che da 20 anni non venivano aggiornate:
 - né **le tabelle parametriche** degli oneri di urbanizzazione
 - né **la disciplina regolamentare** del contributo di costruzionecon l'effetto che non si teneva conto né della L.R. n. 20/2000 (e della novella del 2009) né della normativa edilizia del 2002 e del 2013!
- Nel corso della predisposizione della L.R. n. 24 è stato stabilito dalla legge di assestamento del bilancio 2016, che si sarebbe proceduto all'aggiornamento della disciplina del Contr.Costr. **dopo l'approvazione della nuova legge urbanistica** (a. 10 L.R. 7/2016)
- D'intesa con il tavolo di coordinamento delle politiche di governo del territorio, è stata predisposta una **revisione organica** che ha **innovato**:
 - non solo gli oneri di urbanizzazione,
 - ma anche, per la prima volta, le quote D ed S e il contributo straordinario,
 - e, in un unico provvedimento, la quota sul costo di costruzione.

Recepimento dei Comuni

La Regione, per **accompagnare e sollecitare** l'avvio della attuazione della DAL 186 ma anche per **assicurare l'applicazione omogenea** della nuova disciplina:

1. sta predisponendo la **delibera tipo di recepimento** della DAL 186 (vedi oltre)
2. sta programmando una serie di **incontri di presentazione in tutte le Province**, distinti per i tecnici comunali e per i professionisti (n. **18 incontri**) si parte il 28 marzo da Bologna
3. effettuerà il **monitoraggio continuo** dell'applicazione della disciplina per poter intervenire:
 - con **delibera di Giunta** alla eventuale correzione di errori materiali o miglioramenti e chiarimenti testuali
 - con **atto della Assemblea legislativa** alle modifiche che risultassero necessarie alla luce dell'esperienza applicativa della nuova normativa

Contenuti dell'atto di recepimento comunale

I Comuni, visto il contenuto fortemente innovativo della DAL, **hanno tempo fino al 30 settembre** per recepire la nuova disciplina del contributo di costruzione

Trascorso tale termine (**dal 1° ottobre 2019**) la disciplina della DAL n. 186 **si applicherà direttamente**.

Più in particolare, i Comuni sono chiamati a:

- 1) deliberare in merito ai **n. 14 profili** della disciplina del **Contr.Costr.** che possono adattare alle esigenze locali e agli obiettivi di qualità perseguiti dalla pianificazione urbanistica (ne vedremo i principali)
- 2) individuare i propri **atti** (norme di piano, regolamenti, circolari) **che cesseranno di avere efficacia** con l'operatività della nuova disciplina uniforme regionale (assieme alle **prassi e interpretazioni locali**).

SEGUE: contenuto dell'atto di recepimento

3) Dal momento che dalla data dell'atto di recepimento comunale o comunque dal 1° ottobre, la nuova disciplina del Contr.Costr. **si applicherà con riferimento anche alla pianificazione vigente** (PRG– PSC/RUE), in particolare **utilizzando l'attuale perimetrazione del TU**

Per questo si consente ai Comuni, sempre con la delibera di recepimento, di **rettificare l'attuale perimetro** del TU, nell'osservanza dei criteri uniformi previsti dalla L.R. n. 24 (art. 32, commi 2 e 3), ai soli fini del calcolo del Contr.Costr.

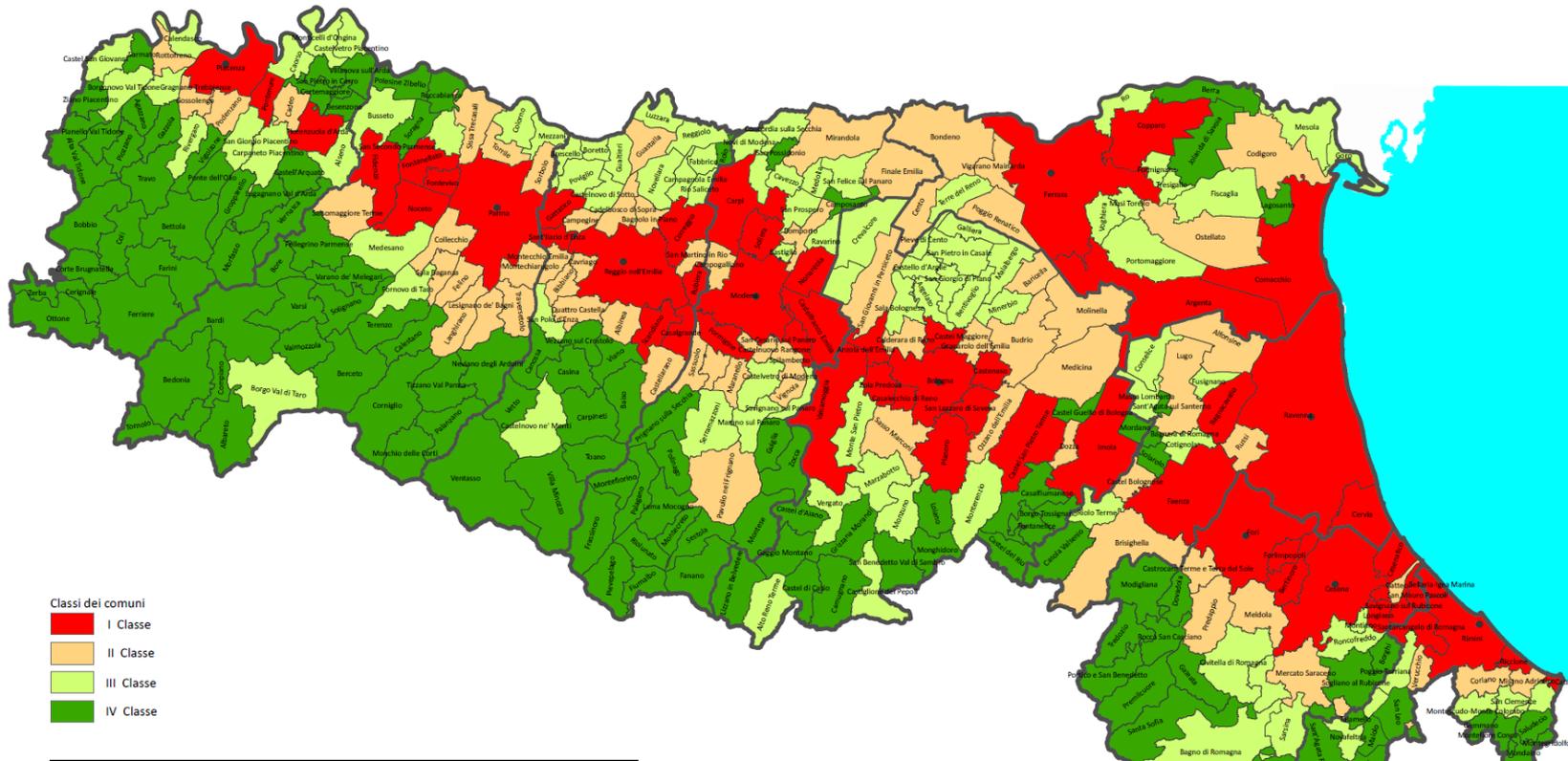
Norme transitorie

1. Nel caso dei **piani convenzionati prima della entrata in vigore della DAL** (avvenuta l'11 gennaio 2019), continua ad applicarsi la precedente disciplina
2. Per i nuovi piani attuativi, convenzionati o prorogati dopo l'11 gennaio, così come per gli **interventi diretti** i cui titoli edilizi siano stati presentati/rilasciati dopo tale data, si applica:
 - **la nuova disciplina**, se già recepita dal Comune
 - **la precedente disciplina** comunale, se non è intervenuto il recepimento comunale
3. **dal 1° ottobre 2019** si applica comunque la nuova disciplina

a) Gli oneri di urbanizzazione: 4 classi di Comuni

dalle 7 classi di Comuni del 1977 a **4 classi**, determinate in base al rango del Comune (Capoluoghi), ai **residenti** e agli **elementi geografici** più rappresentativi della pressione insediativa (conferme ai capoluoghi, Via Emilia e costa)

Rappresentazione delle Classi di comuni ai fini dell'applicazione degli oneri U1 e U2 e delle tariffe Td e Ts



Classi dei comuni
■ I Classe
■ II Classe
■ III Classe
■ IV Classe

Sistemi terr./Comuni/Classi	I Classe		II Classe		III Classe		IV Classe	
Costa	10	58,8%	3	17,6%	3	17,6%	1	5,0%
Pianura	7	6,5%	24	22,4%	21	19,6%	55	51,4%
Collina	38	25,0%	39	25,7%	57	37,5%	18	11,8%
Montagna	0	0,0%	0	0,0%	7	12,7%	48	87,3%
totale	55	16,6%	66	19,9%	88	26,6%	122	36,9%

Possibilità di adeguare i valori unitari

Ai valori unitari si applicano, infatti, i **decrementi derivanti dalla classe** del Comune:

Classe dei Comuni	1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a
Quote % sul valore unitario	100%	80%	60%	40%

Inoltre, i **Comuni possono**:

- fare un **salto di classe** (e i Comuni confinanti con i Capoluoghi possono scegliere l'appartenenza alla I classe)
- **umentare o diminuire i valori unitari degli oneri** fino ad un massimo del **15%**
- **diminuirli** fino ad un massimo del **30%**, per talune **Frazioni**

Ambiti del territorio comunale

Per favorire politiche urbanistiche orientate

- al **riuso e rigenerazione** dei tessuti edilizi esistenti e
- alla **riduzione del consumo di suolo**, tra:

la DAL 186 introduce una **suddivisione del territorio comunale coerente con la LUR n. 24**, tra:

- aree **interne al TU** *
- aree **esterne al TU**
- aree **permeabili ricomprese all'interno del TU** non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione (equiparate a quelle esterne al TU)

* Le modalità di calcolo per gli interventi all'interno del TU si applicano anche nell'**edificato sparso o discontinuo** lungo le strade storiche e nelle relative aree di pertinenza e di completamento

Differenziazione dei valori unitari di U1 e U2

Sempre in coerenza con la L.R. n. 24 sono stati adeguati gli importi dei valori unitari di U1 e U2 con il :

- **Raddoppio** dei valori attuali per gli interventi di nuova costruzione fuori dal TU e nelle aree permeabili all'interno del TU
- **aumento del 20%** dei valori attuali per i restanti interventi nel TU

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale	24,00	7,00	31,00
Funzione produttiva			
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale (non aventi titolo)			

- L'aggiornamento delle tariffe 1998 avrebbe portato un **incremento indifferenziato** delle tabelle parametriche **pari al 76%**

Mitigazione degli aumenti dei valori unitari

Si consideri tuttavia che :

- Per gli Interventi **in espansione** (fuori dal TU)

Viene introdotto il diritto per il privato di **scomputare** il **valore delle opere** (di primaria e di secondaria) realizzate **dall'intero ammontare degli oneri** di U1 e U2 e del contributo D e S dovuti

- Per gli Interventi di **rigenerazione** (nel TU)

- Il Contr.Costr. (complessivo) è **ridotto per legge** (ripresa dalla DAL 186) **del 35%**

- i Comuni possono ridurlo ulteriormente fino ad **azzerarlo**

Ciò significa che a fronte del **20% di incremento nominale**, agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana è applicata una **riduzione (almeno) del 22%** rispetto ai valori attuali

Criteria uniformi per l'applicazione degli oneri

Da sottolineare che, assieme ai Comuni e ai professionisti, è stata sviluppata con particolare cura la **disciplina sul calcolo e l'applicazione** degli oneri per le diverse **tipologie di interventi** (NC, RE, RU, RERC, MS, cambio d'uso...) allo scopo:

- di assicurare **un'applicazione uniforme** della nuova disciplina del Contr.Costr. (vista la precedente esperienze di una interpretazione differenziata delle stesse norme)
- di consentire il calcolo degli oneri attraverso un **sistema informatizzato**, predisposto dalla Regione per tutti i Comuni

2. Contributi D e S

La DAL 186 interviene per la prima volta sul contributo per opere o **impianti produttivi (e rurali** per attività svolte da non imprenditori agricoli):

D = **4 €/mq** (trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi)

S = **3 €/mq** (sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)

- Inoltre **i Comuni possono:**
- **aumentarli o diminuirli** fino ad un massimo del **15%**
- **diminuirli** fino ad un massimo del **30%** per talune **Frazioni**
- **aggiungere ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio

3. Contributo straordinario

Quota del Contr.Costr. introdotta nel 2014, dal decreto sblocca Italia, per riservare al Comune una **quota non inferiore al 50% del maggior valore degli immobili, che abbiano beneficiato di uno specifico provvedimento urbanistico a loro favore:**

- una variante urbanistica
- un permesso in deroga
- un cambio d'uso.

Il testo statale **fa salva l'eventuale disciplina regionale di dettaglio** e

Richiede ai Comuni di assumere una **propria disciplina** del CS, operante fino al recepimento regionale (avvenuto appunto con la DAL 186).

Ambito di applicazione del Contributo straord.

- 1. Fino al 30 settembre** (o fino alla precedente data di recepimento) Il C.S. si applica **secondo la disciplina che i Comuni dovevano assumere** ai sensi del decreto sblocca Italia
- 2. dal 1° ottobre** (o dalla data di recepimento comunale se precedente) **la DAL 186 opera anche con i vecchi piani**, applicando il CS:
 - agli interventi **fuori dal TU**
 - agli interventi **dentro al TU**, a seguito di **varianti specifiche**, e per **PdC in deroga**, con aumento di superficie e cambio d'uso con aumento di CU
- 3. Dalla data di recepimento**, anche **ai centri commerciali nel TU** (se il Comune lo ha previsto)
- 4. Dalla data di approvazione del PUG**, in conformità alla **L.R. n. 24**, per **tutti gli interventi fuori dal TU** (e per i **centri commerciali nel Tu** se il Comune lo ha previsto)

Calcolo del Contributo straordinario

La DAL ha stabilito **criteri omogenei** per il calcolo del contributo straordinario (CS). In particolare:

- ha fissato l'ammontare del CS nella misura del **50% del plusvalore** generato dagli interventi di trasformazione,
- prevede **due metodi di stima**:
 - metodo analitico, che, secondo le formule dell'estimo, tiene conto di tutti i costi e oneri sostenuti dal privato per la trasformazione,
 - metodo speditivo che prende in esame la sola componente fondiaria, da utilizzare nei casi in cui la differenza tra i valori delle aree prima e dopo la variazione degli strumenti urbanistici sia riconducibile alla sola componente fondiaria

4 Quota del Costo di costruzione

Anche il Costo di costruzione (che in passato era stato disciplinato con un provvedimento autonomo) ora è regolato anch'esso dalla DAL 186.

Si tratta di una **imposta patrimoniale** che trova il suo presupposto **nell'incremento di valore degli immobili, a seguito dell'intervento. Non per immob. produttivi e rurali**

Viene **superato** il sistema tradizionale di calcolo, basato sul **«costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata»** in quanto:

- tale parametro non è più rappresentativo del valore reale dell'immobile,
- era dovuta nello stesso ammontare in tutto il territorio regionale, non tenendo conto delle diverse realtà locali (nel centro e nella periferia della stessa città ma anche tra capoluogo e Comune per es. appenninico)

SEGUE: effetti dell'utilizzo del nuovo metodo

In coerenza con i principi di **proporzionalità** e **progressività dei prelievi fiscali**, la DAL 186 ha introdotto un nuovo metodo di calcolo che fa riferimento ai **valori di mercato degli immobili rilevati dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate), che si articola per comuni / quartieri / zone, destinazioni d'uso e tipologie edilizie.

Il valore del Costo così proposto **non necessita più di aggiornamenti annuali** da parte dei Comuni, in quanto i valori OMI su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate

Se si fosse proceduto all'aggiornamento, utilizzando il metodo previgente (massimali di ERS), avremmo avuto il raddoppio della QCC per tutti i Comuni

SEGUE: QCC differenziato

Con il nuovo metodo, invece:

- il **71%** dei Comuni avrà una QCC **più bassa** del valore attuale
- il **24%** dei Comuni avrà mediamente una QCC **più elevata** dell'attuale (con una crescita inferiore del 50%)
- **Solo il 5%** dei Comuni avrà un Incremento del QCC **maggiore del 50%** (Comuni capoluogo e della costa, che presentano valori immobiliari ben superiori alla media).

Per questi ultimi Comuni la DAL prevede la possibilità di applicare degli **abbattimenti progressivi** della QCC, per evitare un eccessivo impatto della nuova previsione.

Per gli **interventi nel TU** si applica la **riduzione del 35%** della QCC

I primi atti di coordinamento tecnico

- La L.R. n. 24 **abilita** la Regione ad emanare numerosi atti di coordinamento tecnico (d'intesa con i territori numerosi atti di coordinamento tecnico predisposti insieme ai rappresentanti di tutti gli interlocutori del settore: Com., Prov., professionisti, imprese, sindacati, associazioni portatrici di interessi diffusi), ma **nessuno di essi è indispensabile** per l'attuazione della legge
- Tuttavia sono in corso di predisposizione i **primi atti di coordinamento tecnico** ritenuti prioritari o di particolare interesse o rilevanza:
 1. recepimento della nuova disciplina contributo di costruzione,
 2. microzonazione sismica,
 3. Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA),
 4. ValSAT e strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (Rinvio)

1. Delibera di recepimento della DAL 186

Su richiesta degli stessi Comuni partecipanti al Tavolo di coordinamento, per avere **comportamenti uniformi e condivisi**, è atto di coordinamento tecnico, e non mera delibera di indirizzo, che persegue gli **obiettivi** di:

- agevolare i Comuni nella predisposizione dell'atto di recepimento e quindi promuovere e velocizzare l'entrata in vigore della nuova disciplina
- assicurare una applicazione completa e omogenea della DAL 186, in tutto il territorio regionale
- garantire la conoscibilità della disciplina operante nei diversi Comuni (similmente a quanto previsto dal regolamento edilizio tipo statale)
- consentire la predisposizione di un sistema telematico per il calcolo del Contr. Costr. valido per tutti i comuni

Recepimento comunale e principio di non duplicazione

In attuazione del **principio di non duplicazione** della disciplina sovraordinata, **per recepimento** della DAL n. 186:

- **NON si deve intendere** (come nel passato) la possibilità per i Comuni di assumere in piena autonomia una normativa locale che di fatto **rielabora e sostituisce** la disciplina regionale
- Bensì un **atto che si mantenga entro gli ambiti di autonomia** riconosciuti al Comune **e che, per ogni altro profilo, faccia rinvio** al provvedimento regionale.

La DAL 186 contiene infatti una **disciplina di dettaglio cogente e auto-applicativa**, che può essere applicata anche senza alcun atto di recepimento comunale (come avverrà dal 1° ottobre p.v.) e senza gli eventuali adattamenti ammessi espressamente

Contenuti dell'atto di recepimento

Per questo, è stato previsto un provvedimento schematico, con cui ciascun Comune:

- 1) assume le proprie **determinazioni rispetto alle 14 tematiche** per le quali la legge/ la DAL 186 riconosce ai Comuni di stabilire se
 - Confermare quanto stabilito dalla DAL stessa
 - ovvero introdurre motivatamente modifiche a dette previsioni, entro i limiti fissati dalla stessa delibera

Per facilitare la **conoscibilità di tali determinazioni**

L'atto di coordinamento prevede l'assunzione di un allegato tecnico in cui siano riportate e immediatamente consultabili dette determinazioni su ciascun punto

Per ricostruire la disciplina vigente in ciascun Comune, si richiede di allegare all'atto di recepimento il **testo coordinato** della DAL 186 con le modifiche apportate dal Comune.

SEGUE: ulteriori contenuti dell'atto di recepimento

- 2) **Può** inoltre individuare le **previsioni** dei propri provvedimenti da considerare **superate**,
 - compilando un **apposito allegato** alla delibera di recepimento
- 3) **Può** procedere ad una **temporanea rettifica del perimetro del TU** (valido ai soli fini del calcolo del Contr.Costr., fino all'approvazione del PUG)
 - predisponendo un apposito **elaborato tecnico allegato alla delibera** di recepimento

2: Microzonazione sismica

Trattandosi di una importante **attività conoscitiva** da realizzare nella **fase preparatoria del PUG** (e uno dei contenuti dei piani territoriali di area vasta), è stato **aggiornato** l'atto di coordinamento sulla microzonazione sismica.

Il Nuovo atto tiene conto:

- delle più recenti **acquisizioni scientifiche** in materia, anche a seguito della esperienza post sisma 2012,
- del nuovo **sistema dei piani** territoriali e urbanistici
- e dei nuovi **contenuti del piano urbanistico generale**, che non disciplina dettagliatamente le trasformazioni attuabili nell'intero territorio comunale, bensì **si concentra sul TU e sulle aree contigue allo stesso**

3: PRA

Ormai in dirittura d'arrivo, è anche un atto di coordinamento che attiene ai **PRA**, che devono essere **allegati** al titolo edilizio per realizzare **nel territorio rurale nuove costruzioni** di significativo impatto.

a) **Individua gli interventi** per i quali è **obbligatoria** la presentazione del PRA

b) **Regolamenta** la predisposizione, il contenuti, l'efficacia, i controlli, ecc., del PRA.

- Mentre le indicazioni di cui alla **lett. a)** dovranno essere osservate dai Comuni nella **predisposizione** delle disciplina del territorio rurale **dei nuovi PUG**
- La disciplina della **lett. b)** sarà immediatamente applicabile anche per i **PSA** (ex L.R. 47/1978) e per i **PRA** (ex LR n. 20/2000) previsti dai piani vigenti (se il Comune non ha predisposto una disciplina organica in materia)

L'avvio del confronto sulla fiscalità locale: l'edificabilità dei suoli dopo la LR. N. 24

La nuova legge urbanistica ha riaperto il confronto in merito alla individuazione delle **aree da considerare edificabili ai fini IMU**, (ma anche per l'imposta sui redditi e per l'imposta di registro).

Negli ultimi anni, la **giurisprudenza tributaria**, ormai in modo uniforme, dichiarava che era **legittimo considerare edificabile, ai soli fini fiscali, tutto il «territorio urbanizzabile»** individuato dal PSC

- anche nel caso di aree non comprese nel POC (e ancor meno nei PUA)
- prive di ogni requisito di edificabilità di fatto (vicinanza col centro urbanizzato, esistenza di strade e altre dotazioni e infrastrutture al servizio dell'abitato)
- e dunque di aree che non presentano alcuna probabilità di una effettiva trasformazione in un arco temporale ragionevole

La potenzialità edificatoria

Secondo questa giurisprudenza, il fatto che il piano urbanistico generale, il PSC, «non ne avesse esclusa l'edificabilità» era (ed è considerato) sufficiente per assoggettarle a tassazione quali aree edificabili (sia pure con l'applicazione dei doverosi coefficienti di abbattimento del valore dell'area, dovuti alla non effettiva e prossima utilizzabilità a scopo edificatorio dei suoli)

Ciò nella considerazione che anche questa Potenzialità edificatoria è colta dal mercato immobiliare, comportando un diverso valore delle aree, il che ne giustifica la diversa tassazione rispetto alle zone agricole.

Bisogna anche dire che le previsioni dei PSC, spesso giustificavano questa impostazione, prevedendo negli ambiti suscettibili di urbanizzazione, la perimetrazione di zone cui è assegnata la destinazione urbanistica, e sono definiti indici di edificabilità, usi ammessi, ecc, (cioè i tradizionali parametri che la disciplina tributaria statale indica per il calcolo del valore venale delle aree edificabili)

Le innovazioni apportate dalla nuova legge

Ebbene, la L.R. n. 24 ha innovato significativamente tale situazione, **limitando drasticamente** la possibilità per **il PUG** di attribuire una Potenzialità edificatoria alle aree in espansione. Infatti:

- 1) il nuovo piano urbanistico generale deve essere orientato al riuso e alla rigenerazione urbana e quindi a **regolare quasi esclusivamente il territorio urbanizzato** (e non le aree di espansione)
- 2) il compito di individuare le aree edificabili e di stabilire la disciplina urbanistica di dettaglio degli interventi di trasformazione da realizzare **è assegnato solo agli strumenti attuativi, AO e PAIP**, (princ. di competenza)
- 3) vi è anzi un espresso **divieto** al PUG:
 - di dotarsi di una cartografia georeferenziata che individui le aree suscettibili di urbanizzazione (ma solo **schemi ideogrammatici**)
 - e di disciplinare nel dettaglio gli interventi ammissibili.

Sintesi delle innovazioni apportate dalla nuova legge

In tal modo, vengono meno i fattori dai quali derivava il riconoscimento di una POT.EDIF. al territorio extraurbano:

a) la legge,

- stabilisce direttamente la maggior parte della disciplina dei (possibili) nuovi insediamenti, in termini di **requisiti e condizioni** che gli stessi devono soddisfare
- definisce **limiti** all'espansione urbana:
 - limiti qualitativi (no residenziale)
 - limiti quantitativi (il dimensionamento massimo del 3% da qui al 2050)
 - divieto di dispersione insediativa

b) al PUG è attribuito solo il compito:

- di individuare la **griglia dei vincoli** che gravano sul territorio extraurbano e
- di stabilire, le **dotazioni, infrastrutture e i servizi** cui è subordinata la realizzazione dei nuovi insediamenti, con la **Strategia per la qualità urbana e ecologico ambientale**

Nuova collaborazione con gli Uffici tributi

Ne è derivato l'**avvio**, nelle settimane scorse **di un confronto con gli uffici tributari dei Comuni**, per affrontare insieme le problematiche poste dalla nuova legge, che attengono principalmente:

- a) alla possibilità residua di riconoscere in alcuni casi una potenzialità edificatoria rilevante ai fini tributari, in base alle attuali previsioni del PUG
- b) agli effetti della fase transitoria sull'edificabilità attribuita alle aree di espansione in base alla precedente pianificazione

Stiamo lavorando per **fornire ai Comuni della regione indicazioni condivise** su tali aspetti, auspicando che si possa tornare ad una **visione unitaria dell'edificabilità dei suoli**.