

# Regione Umbria - Assemblea legislativa

## CONSIGLIO REGIONALE - URBANISTICA: "PEREQUAZIONE, PREMIALITÀ, COMPENSAZIONE E MODIFICAZIONI DI LEGGI REGIONALI" - A LARGA MAGGIORANZA IL VIA LIBERA DELL'AULA AL DDL DELLA GIUNTA

10 Giugno 2013

### In sintesi

*Con 25 voti favorevoli (Pd, Psi, PdL, Fd'I, Udc) e 5 astenuti (Prc-Fds, Idv, Cu, Lega Nord) l'Aula di palazzo Cesaroni ha approvato il ddl della Giunta regionale concernente "Norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modifiche di leggi regionali". Una iniziativa legislativa, propedeutica al testo unico in materia di urbanistica, attraverso la quale la Regione si propone di mettere a disposizione dei Comuni un "importante strumento" per attuare un'urbanistica non dell'espansione, ma di trasformazione dell'esistente. La perequazione, le premialità e le compensazioni in materia di governo del territorio, sono istituti "innovativi" recepiti da alcune leggi regionali. Su proposta della Giunta, ritirato l'articolo 37 della legge che prevedeva forme per sanare edifici conformi allo strumento urbanistico vigente, ma privi dei necessari titoli abitativi per la loro realizzazione. Bocciato anche un emendamento dell'Esecutivo circa la proroga al 31 dicembre 2013 delle presidenze degli Atc.*

**(Acs)** Perugia, 10 giugno 2013 - Con 25 voti favorevoli (Pd, Psi, PdL, Fd'I, Udc) e 5 astenuti (Prc-Fds, Idv, Cu, Lega Nord) l'Aula di Palazzo Cesaroni ha dato il via libera al disegno di legge della Giunta regionale concernente "Norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modifiche di leggi regionali". Una iniziativa legislativa, propedeutica al testo unico in materia di urbanistica e conseguente alla legge regionale sulla Semplificazione amministrativa, attraverso la quale la Regione si propone di mettere a disposizione dei Comuni un "importante" strumento per attuare un'urbanistica non dell'espansione, ma di trasformazione dell'esistente, salvaguardando, sostanzialmente l'uso del suolo e quindi l'ambiente. La perequazione, le premialità e le compensazioni in materia di governo del territorio, sono istituti "innovativi" recepiti da alcune leggi regionali. La legge è suddivisa in due parti, la prima, composta da 14 articoli si occupa di Perequazione, premialità e compensazione in materia urbanistica, mentre la seconda, particolarmente corposa modifica otto leggi regionali, intervenendo in più settori rispetto al governo del territorio.

### I LAVORI DELL'AULA.

Tra i passaggi principali della discussione, la proposta della Giunta regionale di ritirare l'articolo 37 della legge che prevedeva forme per sanare edifici conformi allo strumento urbanistico vigente, ma privi dei necessari titoli abitativi per la loro realizzazione. Su questo punto era stato presentato un emendamento del capogruppo Idv Oliviero Dottorini che chiedeva l'abrogazione dell'articolo stesso. Durante i lavori, verificata la disponibilità della Giunta regionale a raccogliere la sollecitazione esprimendo parere negativo sull'articolo e su richiesta dell'Esecutivo regionale, l'emendamento Dottorini è stato poi ritirato. Sull'articolo 37 il voto ha fatto registrare: 15 voti contrari all'articolo, 11 favorevoli (i consiglieri dell'opposizione presenti in Aula oltre a Chiacchieroni - Pd), 3 astenuti (Smacchi, Brega e Barberini - Pd). Attraverso questo articolo, si sarebbe verificata la possibilità di richiedere una "sanatoria" edilizia per manufatti realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge regionale '8/2011' (Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale) e conformi alla disciplina edilizia e agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, a condizione che istanze fossero state presentate non oltre il 31 dicembre 2013. Nelle dichiarazioni di voto, dopo la soddisfazione di Dottorini e Brutti (Idv) per la scelta della Giunta di chiedere il voto contrario sull'articolo, a cui si è aggiunta quella di Goracci (Comunista umbro), Gianfranco Chiacchieroni (Pd) ha puntato il dito sull'Esecutivo di Palazzo Donini perché, ha detto "così ha vinto la retorica sulla necessità di trovare una soluzione al problema. Ci troviamo di fronte ad una mancanza di coraggio del centro sinistra. Si trattava di un provvedimento che poteva anche essere annullato dalla Corte Costituzionale, ma avrebbe rappresentato un segnale importante".

Raffaele Nevi (PdL) ha rilevato che "nell'indicazione di Rometti c'è una questione ideologica propria della sinistra estrema di cui la Giunta ha preso atto. Il provvedimento non avrebbe rappresentato alcun abuso perché recepiva alcune sentenze del Tar".

Numerosi gli emendamenti presentati, ma in larghissima parte respinti, soprattutto dai consiglieri Stufara (Prc-Fds) e Dottorini (Idv) che miravano a ridurre la portata del provvedimento limitandone l'impatto urbanistico ed ambientale. Respinti anche quelli del consigliere Gianluca Cirignoni (Lega Nord) che miravano a modificare i parametri per l'accesso agli alloggi popolari da parte soprattutto di cittadini stranieri, mantenendo i cinque anni stabiliti dall'attuale legge. Approvati invece due analoghi emendamenti della Giunta e del consigliere Stufara che riducono da tre a due anni il periodo di residenza o attività lavorativa, svolta nella regione, richiesto per l'alloggio popolare. Respinto invece un emendamento della Giunta regionale (12 no, 12 sì, 5 astenuti) circa la proroga delle presidenze degli Ambiti territoriali di caccia al 31 dicembre 2013. Sulla questione sono intervenuti i consiglieri Massimo Mantovani (PdL) "No alla proroga, meglio nuove elezioni", Paolo Brutti (Idv) "No alla proroga, emendamento non coerente con la legge", Massimo Buconi (Psi) "Atc rientrano nel governo del territorio, Giunta in ritardo sulla legge di riforma. Andrebbero riassorbite tutte le deleghe in materia di caccia", Andrea Smacchi (Pd) "Mi asterrò. La riforma degli Atc doveva arrivare in Aula entro lo scorso mese di maggio".

## **INTERVENTI**

**GIANFRANCO CHIACCHIERONI** (Relatore unico - presidente Seconda Commissione): "UN'ATTO DI FONDAMENTALE IMPORTANZA PER I COMUNI E PER L'ECONOMIA REGIONALE - Il disegno di legge in esame, avente ad oggetto: 'Norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modificazioni di leggi regionali'" disciplina le modalità applicative della perequazione negli insediamenti previsti dal PRG, nonché le norme applicative in materia di premialità e compensazione e l'utilizzo delle relative quantità edificatorie e apporta modifiche a leggi regionali. La perequazione costituisce una modalità di attuazione delle aree di trasformazione appositamente individuate dal PRG, parte operativa, in appositi ambiti, nei quali la tecnica pianificatoria si realizza mediante attribuzione e cessione di quantità edificatorie, al fine di realizzare l'equa ripartizione dei vantaggi e dei costi prodotti dalle scelte di pianificazione.

La compensazione e la premialità costituiscono invece criteri e tecniche di promozione e sostegno delle trasformazioni previste dalla pianificazione urbanistica, nonché di supporto e di implementazione della stessa perequazione. Ai fini della tutela del territorio umbro e del contenimento dell'uso di nuovo suolo, le quantità edificatorie generate da perequazione, premialità e compensazione non possono essere utilizzate ed esercitabili nei centri storici e nelle zone agricole.

Al Titolo II del ddl vengono introdotte limitate modifiche ad alcune leggi regionali in vigore che prevedono ulteriori norme di semplificazione nei procedimenti edilizi e per la realizzazione dei relativi interventi, nonché per l'introduzione di normative per la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli insediamenti esistenti. Il testo prevede una priorità per gli interventi finalizzati alla riqualificazione e rigenerazione urbana ed ambientale per il recupero delle aree industriali dismesse. L'obiettivo è la valorizzazione del patrimonio industriale nonché per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici a seguito dell'applicazione della direttiva europea 2010/31/UE. Le modifiche introdotte sono propedeutiche alla stesura del testo unico delle normative regionali in materia di governo del territorio, come previsto dalla l.r. 8/2011".

**OLIVIERO DOTTORINI** (Idv): "LA CULTURA DEL CEMENTO CONTINUA AD ESSERE RILEVANTE NELLA PIANIFICAZIONE DELLE CITTÀ E DEL TERRITORIO - Il tema se non affrontato correttamente, rischia di trasformarsi in uno dei tanti grimaldelli che nel corso degli anni hanno consentito di deformare il nostro paesaggio. La perequazione dovrebbe essere uno strumento per garantire equità di diritti tra i proprietari nell'ambito della programmazione urbanistica, salvaguardando al tempo stesso il valore dei beni comuni non riproducibili dati dal paesaggio, dall'ambiente, dalla cultura, dalla storia. E' ovvio, però, che se mal utilizzato può diventare al contrario una leva per favorire interessi privati a discapito della tutela del territorio e del paesaggio. In generale, nell'impostazione data alla legge è evidente un eccesso di discrezionalità nell'utilizzo delle premialità con la conseguenza di inficiare il principio di equità (ma anche di equilibrio) ispiratore della perequazione. Eccessivi casi di deroga dai Piani regolatori generali inoltre mettono a repentaglio la capacità di pianificazione e programmazione. In ultima istanza tendono a deregolamentare la gestione del territorio. Quando ci si appropria a questi temi, scatta immediatamente il riflesso incondizionato del cemento, delle costruzioni, dell'espansione purificatrice che inevitabilmente in grado di scacciare la crisi e far ripartire l'economia. Concetti che farebbero rima con progresso, benessere, ricchezza. Sappiamo che così non è, che così non è più. Sappiamo che la crisi economica, unita alla tassazione imposta dal governo Pd-Pdl, ha reso le nuove edificazioni meno appetibili; che oggi tecnici e amministratori ci parlano di una vera e propria inversione di tendenza nel settore delle costruzioni, con gli stessi proprietari dei suoli che chiedono di far tornare agricoli terreni già edificabili. In particolare nell'accogliere le proposte pervenute in sede di audizioni dal Dipartimento Uomo e territorio della facoltà di Ingegneria dell'Università di Perugia e da alcuni enti locali, come ad esempio il comune di Terni, il testo ha trovato una maggiore organicità. Certo, rimangono aperti alcuni aspetti problematici. L'eccesso di discrezionalità, per esempio, permane, il che, tra l'altro, non pone seri problemi solo ai cittadini, ma anche agli amministratori, esponendoli al rischio di un contenzioso infinito. Ma non appare inoltre risolta neanche nella nuova formulazione l'assoluta indeterminatezza circa la possibilità o meno di deroga dagli strumenti della pianificazione urbanistica e in particolare dai Piani regolatori che rischiano di essere totalmente invalidati. In generale però dobbiamo dire che con le modifiche apportate in Commissione la parte del provvedimento che riguarda la perequazione risulta accettabile, quanto meno se confrontata con il testo originario. I primi 14 articoli riguardano la perequazione mentre ben 60 articoli riguardano altro, che nulla ha a che vedere con la perequazione e molto con servizietti fatti qua e là per accontentare qualcuno. Rimane il fatto che tutto il titolo secondo della proposta non ha nulla a che vedere con il tema della perequazione e assume invece le caratteristiche di un minestrone di provvedimenti, un 'fritto misto' all'interno del quale si è voluto mettere un po' di tutto. Dagli animali da affezione alle norme su edilizia ed edilizia residenziale sociale; dalle norme sui centri storici alle fattorie didattiche e sociali; dagli interventi per la ricostruzione post sisma alle norme sulla Valutazione di impatto ambientale. E' incomprensibile che in un provvedimento sulla perequazione trovino spazio norme che permettono di realizzare in terreni agricoli degli interventi denominati 'ricoveri per cani' di 100 metri quadrati. Per non parlare della questione sollevata con grande evidenza da un quotidiano regionale. Si tratta dell'articolo 37 che consentirebbe, il condizionale è d'obbligo, vista l'opacità del testo, di sanare abusi edilizi per violazioni formali anche in presenza di non conformità rispetto alla normativa urbanistica e al Piano regolatore al momento della realizzazione dell'edificio. Un'analogia norma introdotta dalla Toscana è stata recentemente bocciata dalla Corte costituzionale. Riproponiamo quindi un emendamento che chiede proprio di stralciare tutto il titolo secondo. Presentiamo pertanto un emendamento con il quale proponiamo lo stralcio di tutto il titolo secondo e, in subordine, altri emendamenti che almeno correggano l'assurdità dell'articolo 50 sui canili e della cosiddetta sanatoria degli abusi edilizi, articolo 37. Nel caso tali proposte non vengano accolte dal Consiglio regionale, non potrò garantire un voto favorevole al provvedimento".

**ORFEO GORACCI** (Comunista umbro): "TROPPE MATERIE INSERITE IN UN DISEGNO DI LEGGE SULLA PREMIALITÀ CHE ORA RISULTA POCO CHIARO - Normare perequazione, compensazione premialità era ed è un elemento importante che aiuta non soltanto gli amministratori locali. Con questa legge però si è partiti da un principio urbanistico interessante e poi si è infilato dentro di tutto, dalla caccia, all'edilizia residenziale pubblica (i modi di accesso, come si paga il canone, quando si può essere sfrattati), un argomento che dovrebbe essere di competenza della Terza Commissione. Ho apprezzato che l'assessore Riometti abbia resistito all'assalto alle diligenze sulle decine di migliaia di abusi, quelli ripresi dalle fotografie aeree. Un intervento che sarebbe stato devastante per il territorio umbro. Però non capisco l'articolo 37 che ci mette consciamente a rischio di ricorsi scontati e che si perdono, visto che

è stato fatto in altre Regioni, se questa cosa non viene rivista, mi sembrerebbe una forma di autoflagellazione di tipo politico e istituzionale.

È stata creata una macedonia dove c'è dentro di tutto: cose che non hanno niente a che fare tra di loro mentre sarebbe stato meglio e molto più comprensibile predisporre tanti disegni di legge quanti erano gli argomenti e le leggi da modificare. Non riusciamo a portare avanti un disegno di legge che sia sulle delocalizzazioni o a fare scelte sui piani energetici, sulle biomasse o l'incenerimento (che riguardano decine di migliaia di cittadini) ma invece portiamo tranquillamente ad approvazione una legge che prevede, i canili come alberghi per cani da cento metri quadrati. Se il collega Dottorini presenterà l'emendamento che propone di fermarsi ai primi 14 articoli relativi alle ragioni di fondo per cui la legge era stata pensata e costruita con i limiti che può avere io lo voto in maniera convinta. Altrimenti, approvando un testo come questo si rischia, visto che si fa riferimento anche a aspetti da agricoltura e comunque di territorio, si rischia di darci veramente la zappa sui piedi”.

**MASSIMO BUCONI (Psi):** “NESSUNA SANATORIA, POSTI LIMITI E RISPETTATE LE NORME SUI RICOVERI PER ANIMALI - La perequazione abbraccia tanti campi per cercare di risolvere i problemi dei cittadini nel nome del bene comune e non soltanto filosofia verbosa. Io sono un po' ostico a accettare lezioni di tutela del territorio di resistenza alla cementificazione e all'abusivismo edilizio, di sensibilizzazione alla speculazione, perché per cultura familiare, politica e esperienza amministrativa sono tre parole che mi sono quotidianamente estranee, non le ho mai praticate, non le ho mai esercitate, le ho sempre contrastate. Oggi dobbiamo capire come rendere questi vincoli di tutela del territorio compatibili comunque con la politica del fare, altrimenti il mantenimento di questi vincoli diventa una falsa conservazione, che impedisce nuovo sviluppo e anche una mobilità e una dinamicità possibile e compatibile dei mercati. Solo su una cosa concordo con l'intervento dei colleghi che mi hanno preceduto: avremmo potuto fare una nuova norma un po' più chiara, senza doverci tornare sopra. Confido che con il lavoro dei testi unici che si stanno facendo si possa recuperare questo aspetto, sì al mantenimento di norme e vincoli tese a salvaguardare il territorio no a tutto quello che è surrettizio e che è di ostacolo per legittime iniziative di sviluppo. Sull'articolo 37, per quanto riguarda la doppia conformità su alcune opere, credo sia corretto andare prudenti su questo aspetto. La doppia conformità per sanare un'opera deve essere autorizzabile al momento in cui è stata realizzata e ovviamente compatibile con gli strumenti urbanistici del momento in cui si sana. Si tratta di una norma giusta e corretta, questa, e anche il mantenimento non è che sia proprio sbagliato. Sulla doppia conformità quando ho letto ho detto bisognerà pensarsi meglio. Sugli 'appartamenti per cani': la normativa nuova modificata non è un proprio ottimo compromesso, ma è un punto accettabile di compromesso, che di fatto pone un limite a una cosa che limite non aveva, perché un territorio agricolo, se uno aveva cento ettari, poteva fare duemila metri quadrati di canile. Non bisogna fare confusione tra i canili per i cani randagi e abbandonati, con la detenzione di cuce per cani. La normativa, europea, statale e regionale prevede che per un cane di grossa taglia ci vogliono quattro metri di recinto con cuccia e tettoia coperta, e pavimento lavabile e un recinto di almeno dieci metri quadrati: si tratte dunque di porre un limite che prima non c'era e di rispettare leggi vigenti sulla tutela degli animali”.

**ALFREDO DE SIO (FD'I):** “QUESTO ATTO E' LA RISPOSTA A DEI RITARDI EVIDENTI. NEI TESTI UNICI SI POTRÀ ULTERIORMENTE INTERVENIRE - Questa legge ridà impulso ad un settore che più di altri paga le conseguenze della grave crisi economica, un atto che abbraccia più campi d'azione, con norme in ambiti diversi ed è la risposta ad una esigenza di porre rimedio a dei ritardi evidenti, tra l'altro propedeutico ad arrivare alla stesura di testi unici dove le norme saranno più chiare. Era necessario privilegiare l'aspetto della perequazione, ottimizzare gli strumenti dei Comuni. E' un atto che individua un orizzonte verso il quale muoversi. Nulla vieta che, nei testi unici, si possa intervenire ulteriormente”.

**RAFFAELE NEVI (PDL):** “NON E' UN CONDONO MASCHERATO MA UN'OPERAZIONE IN FAVORE DEL BUON SENSO E DELL'ECONOMIA DEL NOSTRO TERRITORIO - L'atto è frutto di un lavoro positivo svolto in Seconda commissione, che non può essere banalizzato da chi ha altri obiettivi. Con questa legge ci siamo fatti carico di problemi drammatici per chi gestisce l'urbanistica. E' un provvedimento propedeutico al testo unico. Sulla doppia conformità: questo non è un condono mascherato, è un'operazione in favore del buon senso, dell'economia del nostro territorio, delle famiglie e delle imprese. Un abuso è ciò che è contrario al Piano regolatore vigente. Qui si possono sanare piccolissimi interventi fatti in conformità al Piano regolatore. Se prima non lo erano, ciò non giustifica l'assurdità di dover demolire e poi ricostruire nello stesso modo perché il Piano attuale lo consente. Non dimentichiamo che la premialità già c'è, e ora i Comuni hanno un testo guida che consente di aumentare la qualità urbanistica e non certo il consumo di territorio. Voteremo a favore se non arriveranno emendamenti che stravolgono il lavoro fatto in Commissione”.

**PAOLO BRUTTI (IDV):** “SENZA LA DOPPIA CONFORMITA' È UN CONDONO. LA CORTE COSTITUZIONALE CASSERA' IL PROVVEDIMENTO - E' un errore avere mescolato tanti argomenti, ci si doveva limitare alla perequazione. Non mi convince che bisognava fare tutto adesso, prima del testo unico. L'articolo 37 deve essere cassato perché viola il principio costituzionale che sulle materia concorrenti le norme le deve fare lo Stato e l'attuazione spetta alle Regioni. Nel Testo unico statale, che non è modificabile dalle Regioni, all'articolo 33 viene stabilita la rimozione o demolizione o la resa in conformità degli interventi in assenza di permesso a costruire. Nell'articolo 36 dello stesso testo si fa eccezione all'obbligo di ripristino se l'assenza di permesso riguarda opere conformi alla disciplina urbanistica, ma è necessario che la conformità sussista sia rispetto all'attuale Piano regolatore che la momento della realizzazione, la cosiddetta doppia conformità. Qui, invece, si vuole introdurre una sanatoria anche per interventi conformi solo alla disciplina urbanistica vigente al momento della sanatoria, quindi nella nostra legge si potrà sanare anche quando la doppia conformità non c'è, un evidente profilo di incostituzionalità contro cui è andata a sbattere prima di noi la Regione Toscana, che ha proposto modifiche in ambito antisismico sostenendo che, siccome la disciplina attuale si è fatta assai più rigorosa di quella originaria, si possono fare modifiche. Ma la Corte Costituzionale ha detto no. E la Giunta regionale dell'Umbria ci ripensi, perché sarà cassata anche la nostra, in quanto stabilisce che, se anche tempo addietro ci fu abuso edilizio, oggi non lo è più. Trattasi di un condono”.

**MANLIO MARIOTTI (PD)** “IN ITALIA IL BUONSENCO COZZA CON LE LEGGI. LONTANI DA UN APPROCCIO MODERNO E COSTRUTTIVO AI PROBLEMI. TESTO IN DISCUSSIONE EQUILIBRATO. NECESSARIA LARGA

CONDIVISIONE, ANCHE IN MAGGIORANZA. Il complesso normativo dello Stato non rende semplice la vita ai cittadini, ma spesso appare funzionale più ai professionisti del diritto che ai cittadini rispetto ai quali va assicurata una sempre maggiore semplificazione delle norme. La lettura dei giornali di oggi mi ha un po' sconcertato soprattutto commenti come quello che facevano riferimento ad una "finanziarizzazione e smaterializzazione dell'edilizia in Umbria". Mi pare una lettura eccessiva e caricaturale, perché la nostra regione non è affatto quella rappresentata da alcuni critici dell'atto in discussione. Ritengo altresì che occorrerebbe rafforzare i nostri strumenti di verifica e monitoraggio dell'attuazione delle leggi e del loro impatto 'reale', in questo senso occorre dare rendere funzionale l'Osservatorio sull'abusivismo previsto dalla normativa, per avere dati certi e non 'percepiti' sulla situazione. In Commissione è stato fatto un buon lavoro; sono state tenute insieme diverse sensibilità attraverso un confronto serio in cui ciascuno ha rinunciato a qualcosa per produrre norme realmente efficaci. In questo senso la commissione non ha agito su impulso di lobbisti, ma è stata guidata dall'esigenza di concretezza e aderenza alle leggi. L'impianto della tiene insieme la normazione sulla perequazione e quella in materia urbanistica ed edilizia, e il risultato può prestarsi certo ad obiezioni. In questo senso in Commissione potevamo quindi fare altre scelte, ad esempio proporre due provvedimenti distinti, se ciò fosse avvenuto da parte dell'Idv, magari stamattina avremmo potuto dare un'altra rappresentazione del modo in cui questo Consesso discute di questo importante argomento. Di sicuro ci sono alcune disomogeneità nel testo, ma il buon lavoro fatto è funzionale all'obiettivo di arrivare prima e meglio alla redazione del Testo Unico. Sui rischi paventati da qualcuno di una possibile sanatoria, almeno fino a quando il professor Brutti non ha approfondito alcune cose, ero abbastanza convinto che potevamo sfiorare una possibile sanatoria di un abuso, però l'idea che qualcosa che si può ricostruire, stante le norme che ci sono oggi, debba essere buttata giù e poi ricostruita in quanto comunque oggi conforme alle regole mi pare priva di buon senso. Come pure non mi pare di buon senso la norma sui canili e sul benessere animale: anche qui una norma pensata per tutelare l'ambiente ci espone a un'altra inadempienza di legge. Penso infine che se non c'è un altro modo di scrivere la norma di cui all'articolo 37 sia plausibile che, prima del voto finale, si faccia una riflessione attorno e si cerchi di uscire con un pronunciamento che sia il più possibile unanime".

**SANDRA MONACELLI** (Udc): "NON UNA LEGGE MILLEPROROGHE MA UN TESTO PROPEDEUTICO ALLA RIFORMA COMPLESSIVA DELLA MATERIA - Si tratta di un atto identificativo di un percorso positivo svolto dalla Seconda Commissione. Questa legge non somiglia alle norme 'Milleproroghe' nazionale, serve invece a mettere invece insieme le norme sull'edilizia, in modo propedeutico al testo unico sulla materia edilizia. Non c'è dunque da sorprendersi se hanno dovuto trovare spazio e collocazione temi differenti che vanno dal problema degli animali di affezione, un po' di più per la verità quando si parla di cani, un po' di meno quando si parla di cavalli, per esempio, o altri contesti quali quelli legati all'edilizia pubblica. Uno spirito assolutamente condivisibile, soprattutto per ciò che riguarda la parte che dà dunque la possibilità agli Enti pubblici, in una fase difficile sotto il profilo economico, di poter delocalizzare, in virtù del principio della perequazione e della premialità, anche la realizzazione di interventi che possano essere di supporto a opere pubbliche e questo in una fase in cui i Comuni o le Amministrazioni locali hanno notevoli difficoltà di tenuta dei loro bilanci. Una legge con elementi propositivi e innovati e fornisce strumenti per la pianificazione territoriale di assoluto rilievo. Probabilmente si è sottovalutata la questione degli annessi agricoli trasformati prima del 1997 ed oggi diventati vere abitazioni, su cui l'Imu andrebbe fatta pagare in maniera adeguata. Un buon disegno di legge, voto favorevole".

**SILVANO ROMETTI** (Assessore regionale Ambiente e Urbanistica): "LA PEREQUAZIONE RAPPRESENTA UN TEMA EQUO E DEMOCRATICO CHE PERMETTE UNA EQUILIBRATA GESTIONE DEI BENEFICI. ARTICOLO 37 NORMA NON PREVISTA NEL TESTO DELLA GIUNTA, DI BUON SENSO, MA A INTERPRETAZIONE CONTROVERSA TRA CORTE COSTITUZIONALE E TAR. In fase di partecipazione in Commissione si è registrata una larga condivisione soprattutto sulla prima parte della legge. La perequazione rappresenta un tema equo e democratico che permette una equilibrata gestione dei benefici. Si tratta di un tema ineccepibile per la sua forza e per le opportunità che offre. È una legge chiaramente propedeutica al completamento di riforma della riorganizzazione della legislazione urbanistica che approderà al testo unico. Sono stati realizzati interventi, in parte chiarimenti interpretativi o norme applicative di questioni che avevano nel tempo determinate controversie, che erano poco chiare per i Comuni. Vengono sostanzialmente snelliti alcuni procedimenti. Si dà vita ad interventi che favoriscono la rigenerazione urbana, la riqualificazione ed il riuso di volumi produttivi. Viene affrontata, uscendo da una fase di stallo, la questione legata al terremoto di Marsciano; si spinge la legge sui centri storici, si cerca di valorizzare gli edifici agricoli anche a fini didattico-educativi. Il tema delle fattorie didattiche è importante per avvicinare i giovani al mondo agricolo. E ci si allinea anche al decreto 'Sviluppo Italia' che prevedeva alcune norme da recepire nella nostra normativa regionale. La scelta strategica che la Regione Umbria ha sempre fatto e continua a fare è quella di mantenere un'alta qualità del proprio territorio e del proprio ambiente. Quando parliamo di cementificazione bisogna ricordare che l'Umbria è una delle regioni che sta spingendo di più sui temi della riqualificazione urbana, del recupero del patrimonio edilizio esistente. Questo è stato fatto con il Piano Casa. Abbiamo investito cento milioni di risorse comunitarie per i programmi di riqualificazione urbana, cosa che non ha fatto nessun'altra Regione in Italia. Se guardiamo ai dati relativi al consumo del territorio per insediamenti sia privati che pubblici, la media nazionale è del 7 per cento, noi siamo al 4 per cento. Per quanto concerne l'aumento dell'utilizzo di previsione urbanistica del 30 per cento, da poter destinare ad usi derivanti dalla perequazione, ricordo che i nostri Prg hanno già un vincolo: non possono crescere più del 10 per cento, oggi le norme della nostra Regione prevedono che i Piani regolatori dei Comuni umbri non possano fare previsioni superiori al 10 per cento di quello che è l'esistente. Quindi il 30 per cento previsto dalla legge va conteggiato sul 10 per cento, dunque si può arrivare al 13 per cento. Il percorso più rapido per poter realizzare alcuni interventi di modifica di norme urbanistiche era questo perché non avremmo più avuto il tempo, considerando che si entra nel periodo contingentato, per arrivare al testo unico dell'urbanistica. Per quanto riguarda l'articolo 37, contiene una norma che la Giunta non aveva previsto nel testo originario. Non perché non era una norma di buon senso, il punto riguarda una architettura controversa: le nostre norme regionali sia del 2004 che il Regolamento del 2009 dicono che serve la doppia conformità e la Corte Costituzionale lo ha ribadito recentemente. Il TAR, però, ha detto un'altra cosa, quindi c'è una situazione controversa. Non si tratta comunque né di condono, né di sanatoria, perché sono opere che possono essere realizzate stante la conformità con gli strumenti urbanistici attuali. Grazie a questa legge completiamo un processo di riforma e di riorganizzazione delle nostre norme urbanistiche".

**SCHEDA:**

La perequazione, le premialità e le compensazioni in materia di governo del territorio, sono istituti innovativi recepiti da alcune leggi regionali. La Regione Umbria ha istituito in termini di principi la normativa sulla perequazione urbanistica (art. 29 l.r. 11/2005) e sulle compensazioni (art. 30 l.r. 11/2005), oltre ad aver disciplinato alcuni aspetti in materia di premialità per interventi all'interno dei centri storici (l.r. 12/2008), nonché per la riqualificazione degli spazi urbani attraverso la redazione di programmi urbanistici (art. 28 l.r. 11/2005) e misure per incentivare la riqualificazione architettonica, strutturale e ambientale del patrimonio edilizio esistente con il così detto "Piano casa". La Regione Umbria con la l.r. 8/2011 "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali" ha integrato la disciplina del programma urbanistico contenuta all'art. 28 della l.r. 11/2005 con norme incentivanti la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli ambiti urbani degradati, prevedendo anche forme di premialità.

Sostanzialmente, la perequazione costituisce una modalità di attuazione delle aree di trasformazione appositamente individuate dal PRG, parte operativa, in appositi ambiti, nei quali la tecnica pianificatoria si realizza mediante attribuzione e cessione di quantità edificatorie, al fine di realizzare l'equa ripartizione dei vantaggi e dei costi prodotti dalle scelte di pianificazione.

Si tratta di una modalità di attuazione della pianificazione urbanistica che attribuisce quantità edificatorie equamente tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, tenendo conto delle situazioni e condizioni degli immobili interessati, garantendo inoltre l'equa distribuzione degli oneri derivanti, per assicurare la realizzazione di dotazioni territoriali destinate al miglioramento della qualità urbana, territoriale e ambientale, riducendo gli oneri a carico dei comuni.

La perequazione, quindi non costituisce un meccanismo generalizzato per l'intero piano regolatore ma si realizza attraverso l'individuazione di appositi "ambiti di trasformazione" da attivare a mezzo di appositi piani attuativi.

La compensazione e la premialità costituiscono invece criteri e tecniche di promozione e sostegno delle trasformazioni previste dalla pianificazione urbanistica, nonché di supporto e di implementazione della stessa perequazione. Ai fini della tutela del territorio umbro e del contenimento dell'uso di nuovo suolo, le quantità edificatorie generate da perequazione, premialità e compensazione non possono essere utilizzate ed esercitabili nei centri storici e nelle zone agricole.

La premialità dunque, consiste nel riconoscimento, a fronte di impegni aggiuntivi e quindi oltre a quelli ordinari, dei soggetti interessati, per la realizzazione di infrastrutture e di dotazioni territoriali e funzionali, di incrementi di quantità edificatorie rispetto alle quantità attribuite agli insediamenti dalla disciplina urbanistica vigente. La premialità ha inoltre lo scopo di incentivare l'attuazione del PRG per mettere a disposizione quote di edilizia residenziale sociale, per eliminare i detrattori ambientali o per realizzare interventi di riqualificazione ambientale.

La disciplina premiale del disegno di legge si aggiunge alle norme in materia di premialità per la riqualificazione dei centri storici e per la formazione dei programmi urbanistici di cui alle ll.rr. 12/2008 e 11/2005, art. 28, oltre che alla disciplina del cosiddetto "Piano casa" di cui alla l.r. 13/2009.

La compensazione, consiste nella possibilità di riconoscere a proprietari diritti edificatori, in sostituzione del pagamento di oneri conseguenti ad atti impositivi del comune per espropriazione, reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio ovvero di contributi aggiuntivi da parte dei privati per la realizzazione di opere pubbliche.

Il disegno di legge prevede norme per le modalità di applicazione della perequazione, della compensazione e della premialità nei nuovi piani regolatori approvati ai sensi della legge regionale "11/2005", nonché per gli altri strumenti urbanistici generali, ed al fine di contenere il consumo di suolo, le aree e le relative quantità edificatorie interessate possono incrementare le previsioni edificatorie del PRG di non oltre il 30% rispetto al limite previsto dalla normativa regionale e dal PTCP.

Le quantità edificatorie sono iscritte dal Comune in un apposito registro. Esse sono commerciabili con l'obbligo della loro utilizzazione negli ambiti di trasformazione e negli insediamenti previsti dal PRG, catastalmente individuati, così come stabilito dal comune all'atto dell'attribuzione della premialità e della compensazione.

Al Titolo II del ddl vengono introdotte limitate modifiche ad alcune leggi regionali in vigore (8) che prevedono ulteriori norme di semplificazione nei procedimenti edilizi e per la realizzazione dei relativi interventi, nonché per l'introduzione di normative per la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli insediamenti esistenti. Il testo prevede una priorità per gli interventi finalizzati alla riqualificazione e rigenerazione urbana ed ambientale per il recupero delle aree industriali dismesse. L'obiettivo è la valorizzazione del patrimonio industriale nonché per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici a seguito dell'applicazione della direttiva europea 2010/31/UE. Le modifiche introdotte sono propedeutiche alla stesura del testo unico delle normative regionali in materia di governo del territorio, come previsto dalla l.r. 8/2011. AS/MP/PG/TB

---

**Source URL:** <http://consiglio.regione.umbria.it/informazione/notizie/comunicati/consiglio-regionale-urbanistica-perequazione-premialita>

#### **List of links present in page**

- <http://consiglio.regione.umbria.it/informazione/notizie/comunicati/consiglio-regionale-urbanistica-perequazione-premialita>