

Governo del territorio: seguito dell'esame dei disegni di legge alla Camera dei Deputati.

9 Giugno 2010

è stato assegnato alla Commissione Ambiente della Camera dei Deputati il disegno di legge su "Disposizioni per la semplificazione di adempimenti in materia edilizia, urbanistica e di opere pubbliche"" (**DDL 3379/C**, primo firmatario l'On. Maurizio Lupi del Gruppo parlamentare PdL).

Il provvedimento è stato abbinato alle altre proposte di legge in materia di governo del territorio già all'esame di un Comitato ristretto costituito all'interno della Commissione per la predisposizione di un testo unificato (DDL 329/C, primo firmatario l'On. Raffaella Mariani del Gruppo parlamentare PD; DDL 438/C, primo firmatario l'On. Maurizio Lupi; DDL 1794/C, firmatario l'On. Pierluigi Mantini del Gruppo parlamentare UDC - Relatore l'On. Franco Stradella del Gruppo parlamentare PdL, si veda, al riguardo, la notizia di "Politici e Costruzioni"" del 23 settembre 2008, n.69).

Il disegno di legge prevede, tra l'altro, **che il piano urbanistico possa essere attuato anche attraverso sistemi perequativi e compensativi**, lasciando alle Regioni il compito di stabilire i criteri e le modalità di attuazione (essendo il governo del territorio materia di competenza legislativa concorrente Stato -Regioni).

Al riguardo si dispone che la **perequazione** si realizzi con il riconoscimento di diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari comprese nel territorio comunale o in determinati ambiti territoriali, in proporzione al loro valore ed estensione e indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso, disciplinando il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti. I diritti edificatori sono trasferibili e liberamente commerciabili, anche in forma frazionata, all'interno del territorio comunale. Il loro trasferimento deve comunque risultare da atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. Sulla **compensazione** si prevede, in particolare, che in caso di apposizione di vincoli di destinazione pubblica o di inedificabilità assoluta, anche sopravvenuti, su terreni non compresi negli ambiti che sono oggetto di attuazione perequativa, in alternativa all'indennità di espropriazione il proprietario può chiedere il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza dell'area su un'altra area di cui abbia la disponibilità, ovvero la permuta dell'area con un'altra area di proprietà dell'ente di pianificazione, fatti salvi gli eventuali conguagli, ovvero può chiedere la realizzazione diretta degli interventi di interesse pubblico o generale previa stipula di convenzione non onerosa con l'amministrazione per la gestione dei servizi.

In caso di accoglimento della domanda suddetta la traslazione del diritto di edificare su un'area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area assoggettata al vincolo. Il Comune, quando non abbia già previsto la potenzialità di tali incrementi edificatori in sede di pianificazione, approva le varianti allo strumento urbanistico vigente che si rendono necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare.

Viene disposta, inoltre, la possibilità per le Regioni di prevedere in favore degli enti locali sistemi di compensazione economico-finanziaria per equilibrare eventuali previsioni limitative dello sviluppo del territorio derivanti da atti di pianificazione o di programmazione sovra comunale.

Altre norme del testo riguardano **misure di semplificazione della Conferenza dei servizi**. Nello specifico, viene, tra l'altro, resa facoltativa e non più obbligatoria l'indizione della Conferenza quando l'amministrazione procedente deve atti di assenso di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro trenta giorni dalla ricezione, da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. Sui lavori della Conferenza (art.14-ter della L.241/90), viene previsto, in relazione ai procedimenti di approvazione delle opere, che qualora l'opera stessa sia ricompresa in un piano o programma già sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS), l'amministrazione competente allo svolgimento

della valutazione d'impatto ambientale (VIA) si esprime direttamente nella Conferenza dei servizi. Si prevede, inoltre, che la mancata adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento è valutata ai fini della responsabilità dirigenziale o disciplinare e amministrativa, nonché ai fini dell'attribuzione della retribuzione di risultato. Resta salvo il diritto del privato di dimostrare il danno derivante dal ritardo della pronuncia dell'amministrazione indipendentemente dalla spettanza o meno del titolo.

Viene, altresì, disposto che si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione, anche il caso di amministrazioni potatrici di interessi sensibili ovvero preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e dell'incolumità pubblica.

A queste ultime viene estesa anche la norma secondo la quale il dissenso di uno o più rappresentanti delle amministrazioni deve essere manifestato nella Conferenza e congruamente motivato, non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza e deve recare le modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso (art. 14-quater della L.241/90).

Altre disposizioni introducono **modifiche al D.Lgs 42/2004, in materia di autorizzazione paesaggistica** volte a semplificare il procedimento.

In particolare, si dispone che nel caso il piano paesaggistico sia stato emanato d'intesa tra la Regione e i Ministeri per i Beni e le Attività culturali e dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (ai sensi dell'art.143, comma 2, del D.Lgs 42/2004) e gli strumenti urbanistici comunali abbiano provveduto a conformarsi allo stesso, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non è subordinato al parere del soprintendente.

Viene, altresì, soppressa la norma con cui si prevede che l'autorizzazione paesaggistica diviene efficace decorsi trenta giorni dal suo rilascio.

Inoltre, per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale l'autorizzazione è espressa dal Ministero e dalla Regione competente in sede di concerto per la pronuncia sulla compatibilità ambientale, sulla base del progetto definitivo da presentare ai fini della valutazione medesima ai sensi della parte II del D.Lgs 152/2006 (Codice in materia ambientale).

Qualora dall'esame del progetto effettuato risulti che l'opera non è compatibile con l'interesse paesaggistico tutelato, il Ministero e la regione competente si pronunciano negativamente dandone comunicazione al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e la procedura di valutazione d'impatto ambientale si considera conclusa negativamente.

Con altra norma viene previsto che i **piani attuativi che non comportino variante sostanziale rispetto al piano urbanistico** generale già sottoposto a valutazione ambientale strategica, **non devono essere sottoposti nuovamente a VAS** né a verifica di assoggettabilità.

Sul **permesso di costruire**, a modifica del DPR 380/2001 (Testo unico in materia di edilizia), viene prevista l'attribuzione al responsabile dello sportello unico dell'edilizia, in caso di inerzia delle amministrazioni esterne tenute a pronunciarsi nel procedimento entro un termine perentorio, del potere di sostituirsi ad esse assumendo automaticamente la funzione di commissario *ad acta*.

In materia di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 del DPR 380/2001), viene, altresì, estesa all'ambito edilizio la normativa con cui si prevede, ai fini dell'esclusione del beneficio delle agevolazioni fiscali e degli eventuali contributi pubblici previsti dalle norme vigenti, una tolleranza del 2 per cento per singola unità immobiliare rispetto alle violazioni delle prescrizioni progettuali.

Viene semplificato, infine, il procedimento di **approvazione dei piani urbanistici attuativi** a modifica dell'art.42 del D.Lgs 267/2000 (Testo unico degli enti locali), attribuendo la competenza esclusiva dell'approvazione dei piani, qualora siano compatibili con il piano urbanistico generale, alla giunta comunale.