



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

OTTAVA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 161

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei Consiglieri Zigiotta, Cortelazzo, Degani, De Boni, Semagiotto, Zanon, Laroni, Ruffato, Bazzoni, Bertipaglia e Tesserin

DISCIPLINA PER LA FORMAZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE DI CREDITI EDILIZI E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 16 giugno 2006.

Trasmesso alle Commissioni consiliari Prima e **SECONDA** e ai Consiglieri regionali il 28 giugno 2006.

DISCIPLINA PER LA FORMAZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE DI CREDITI EDILIZI E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Relazione:

L'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004 introduce un inedito strumento d'incentivazione al riordino urbano, prevedendo che a seguito di rimozione di "... eventuali opere incongrue..." o di "... elementi di degrado...", o a seguito di "... interventi di miglioramento della qualità urbana..." possano essere riconosciute, ai proprietari che vi provvedono, quantità di volumetria edificabile, i "crediti edilizi", spendibili sul territorio comunale, in luoghi indicati.

A nessuno può sfuggire, tuttavia, il livello di complessità della gestione di questo innovativo istituto che supera di gran lunga ogni esperienza comunale e rende difficile la formulazione di ipotesi di funzionamento.

Il progetto che si presenta muove dalla condivisione degli obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale perseguibili attraverso la modalità premiale sottesa al "credito edilizio", e si propone di rendere quest'ultimo effettivamente applicabile, liberandolo dal convenire contestuale delle troppe circostanze che, nell'attuale formato legislativo, ne rendono malagevole l'esercizio.

A questo fine, i proponenti fanno propri due assunti: finanziarizzare il "credito edilizio", cioè trasformarlo da aspettativa precipuamente edilizia in un "item" finanziario, svincolato dalle molte incertezze della sua applicazione esclusivamente edificatoria in sede locale; ampliarne l'ambito di circolazione, estendendolo all'intero territorio regionale (articolo 1).

Si mira, in tal modo, ad avviare un processo volto a favorire il miglioramento di località ancora appesantite da diffuse presenze edilizie ingombranti e inutili, o caratterizzate da disordine urbano, o da perenni vuoti edilizi (cioè da aree edificabili, private e pubbliche, nelle quali le realizzazioni non appaiono più economicamente convenienti) attuando il trasferimento e l'impiego di quelle potenzialità costruttive (che andrebbero perdute con il solo abbattimento coattivo, o resterebbero inusate) in altre parti della regione.

L'obiettivo che questo progetto di legge persegue, dunque, non è quello di generare edificazione aggiuntiva, quanto quello di trasferire volumi inutili, o scomodi, da un sito, per condensarli dove condizioni edilizie o ambientali li richiedono.

I comuni che intendono dare attuazione allo strumento introdotto con il presente progetto di legge, dovranno, anzitutto, pre-valutare la quantità di mc traducibili in "crediti edilizi" secondo le diverse fattispecie originanti (articolo 2; articolo 3).

Dovranno, contestualmente, predisporre aree riservate all'impiego dei "crediti edilizi" e/o aree di densificazione degli stessi, atte a ospitare volumetrie edificatorie complessivamente in quantità pari ai mc presuntivamente attivabili nel comune sotto forma di "crediti edilizi".

Strumento della re-distribuzione in ambito regionale dei "crediti edilizi" maturati nei comuni è l'apposita Società Sistema Scambi (articolo 4), da istituirsi con provvedimento di Giunta Regionale attraverso la Veneto Sviluppo S.p.A., con lo scopo, appunto, di acquistare i mc edificabili generati a livello comunale come "crediti edilizi", e di venderli successivamente a chi ne faccia richiesta.

È un'apposita commissione (articolo 5), nominata dalla Giunta regionale, sentita la Seconda Commissione consigliare, che determina, a cadenze stabilite, i prezzi d'acquisto e di vendita dei "crediti edilizi", ai quali dovrà tassativamente attenersi, nelle negoziazioni, la Società Sistema Scambi.

La prima cessione dei "crediti edilizi" maturati a livello comunale, e iscritti in apposito registro, può avvenire solo alla Società Sistema Scambi.

Tutti gli interessati al loro utilizzo possono acquistare dalla Società Sistema Scambi "crediti edilizi", per impiegarli nelle aree a tal fine riservate dai comuni, o per cederli direttamente a terzi all'interno dello stesso comune di deposito, o rivenderli alla Società Sistema Scambi (articolo 6; articolo 7).

La presente disciplina sostituisce integralmente quella della legge regionale n. 11/2004 in materia di "crediti edilizi", abrogandone l'articolo 36, e modificandone altri due (articolo 8).

Il progetto di legge, organizzando attraverso la Società Sistema Scambi la compravendita dei "crediti edilizi" maturati in sede locale, amplia in larga misura le possibilità di ricorso a questo strumento premiale, in quanto non lo costringe più ad aver luogo, secondo l'ipotesi legislativa della legge regionale n. 11/2004, nell'ambito di un ristretto numero di soggetti interessati, né soltanto in presenza di concomitanti operazioni edilizie.

Interrompendo la corrispondenza: riconoscimento -> impiego edificatorio nello stesso comune, trasforma i "crediti edilizi" in autonome realizzazioni monetarie; e, viceversa, ne trasforma l'acquisto in diritti edificatori, da impiegare, o da negoziare, nei comuni dell'intero ambito regionale.

DISCIPLINA PER LA FORMAZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE DI CREDITI EDILIZI E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Art. 1 - Crediti edilizi.

1. Ai fini della presente legge, con crediti edilizi si definiscono quantità di volumetria edificabile riconosciute dal comune al proprietario, dopo che lo stesso, preavvisando l'ente locale al fine di ottenerne l'assenso, abbia realizzato una, o più, delle fattispecie che determinano crediti edilizi previste al successivo articolo 3, comma 1.

2. Qualora il comune non risponda nei quindici giorni successivi al preavviso, l'assenso s'intende dato, e l'interessato presenta istanza di rilascio di titolo edilizio abilitativo, ove dovuto in ordine alla realizzazione di fattispecie che determinano crediti edilizi.

3. Il riconoscimento dei crediti edilizi avviene con l'iscrizione, in apposito registro comunale, al nome dell'avente titolo, dei metri cubi a lui attribuiti.

4. L'iscrizione è operata dal comune entro i dieci giorni successivi al ricevimento della comunicazione dell'interessato del compiersi di fattispecie previste al successivo articolo 3, comma 1. Di tale iscrizione il comune, entri i successivi tre giorni, dà notizia alla Società Sistema Scambi, di cui all'articolo 4.

5. I crediti edilizi come sopra riconosciuti all'avente titolo, in sede di prima cessione sono cedibili solo alla Società Sistema Scambi, al prezzo a metro cubo stabilito dall'apposita Commissione istituita ai sensi dell'articolo 5, per il periodo nel quale ha luogo la vendita.

6. A seguito della comunicazione al comune, da parte della Società Sistema Scambi, dell'intervenuta vendita, il nome del cedente, se la vendita ha riguardato tutti i crediti edilizi ascrittigli, viene cancellato dal registro comunale, ovvero, se la vendita ha riguardato solo parte di quelli, ne viene corrispettivamente riscritta a suo nome la quantità residua.

7. Chiunque può acquistare crediti edilizi dalla Società Sistema Scambi per impiegarli a fini edificatori, o per rinegoziarli, secondo le modalità disciplinate nei successivi articoli.

8. Immediatamente a seguito delle transazioni di cui al comma 7 la Società Sistema Scambi richiede al comune di deposito di inscrivere a nome dell'acquirente, in apposita sezione del registro di cui all'articolo 1, comma 3, i crediti edilizi che lo stesso vi intende impiegare. La transazione acquista efficacia con l'iscrizione, nel registro comunale, dei crediti edilizi a nome del cessionario.

Art. 2 - Adempimenti comunali.

1. Per l'applicazione della presente legge, il comune, con delibera di Consiglio, da trasmettere alla Società Sistema Scambi, segnala indicativamente le tipologie dei volumi incongrui o degradanti di cui auspica la demolizione o la rimozione, e determina, in via presuntiva, anche in riferimento alla altre fattispecie di cui all'articolo 3, comma 1 e comma 3 lettera c), le quantità di metri cubi corrispondenti ai crediti edilizi virtualmente riconoscibili all'entrata in vigore della presente legge.

2. Con la stessa delibera il comune, ove necessario anche in variante ai piani urbanistici generali vigenti, identifica aree sufficienti per l'edificazione dei metri cubi presuntivamente determinati al precedente comma, ne fissa l'indice di

edificabilità, e stabilisce, altresì, le quantità minime di crediti edilizi che possono dar luogo a rilascio di permesso di costruire.

3. Il comune identifica le aree di cui al precedente comma prescegliendole in via prioritaria, nell'ordine, fra:

- a) aree già in proprietà dell'amministrazione;
- b) aree in Piani di zona ex legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) aree pervenute ai sensi dell'articolo 7.

4. Nei comuni che non dispongano di aree tra quelle indicate al precedente comma, o non in misura sufficiente, l'impiego dei crediti edilizi acquistati presso la Società Sistema Scambi può essere localizzato, in tutto o in parte, in zone di espansione destinate dal comune a questo fine nella stessa delibera di cui al comma 1, denominate aree di densificazione volumetrica dei crediti edilizi.

Art. 3 - Fattispecie che determinano crediti edilizi.

1. In seguito all'approvazione della delibera di Consiglio comunale di cui al precedente articolo, possono dar luogo al riconoscimento di crediti edilizi, in quantità pari ai metri cubi demoliti, rinunciati o compensati:

- a) completa demolizione, a spese del proprietario, di capannoni o di altri edifici impiegati per attività di allevamento, o agricolo-produttive esistenti all'entrata in vigore della presente legge, o di rustici inagibili;
- b) completa demolizione, a spese del proprietario, di edifici in disuso, civili industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere, esistenti all'entrata in vigore della presente legge;
- c) eliminazione, a spese del proprietario, di volumi degradanti l'ambiente urbano esistenti all'entrata in vigore della presente legge;
- d) rinuncia, da parte del proprietario, di volumetrie edificatorie su aree per le quali, all'entrata in vigore della presente legge non sia ancora stato richiesto permesso di costruire;
- e) volumetrie edificatorie attribuite dal comune ad aree a servizi per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge sia decaduto il vincolo, ai sensi del comma 1 dell'articolo 7;
- f) volumetrie edificatorie di aree già pianificate, nella quali l'edificazione risulti successivamente impedita da provvedimenti legislativi di tutela ambientale, o a causa di realizzazioni di opere pubbliche di cui alla legge n. 443/2001, "legge obiettivo";
- g) compensazioni ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio".

2. Le aree relative alle sopra elencate fattispecie di demolizioni o di rinunce che hanno dato luogo al riconoscimento di crediti edilizi, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta venticinquennale, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del comune e a spese degli interessati. Tali aree, in alternativa, possono essere cedute comune, per servizi, attraverso atto d'obbligo unilaterale, al prezzo a metro quadrato pari al valore agricolo medio per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia, come determinato dalla commissione provinciale ai sensi dell'articolo 41 del DPR 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni.

3. Salvi i casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della presente legge sia già intervenuta sanatoria, le opere indicate nel precedente comma 1, sub a), b),

c) realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero in assenza di titoli abilitativi, o in difformità dagli stessi, non possono dar luogo a riconoscimento di crediti edilizi.

Art. 4 - Società Sistema Scambi.

1. La Giunta regionale del Veneto entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge promuove la costituzione, attraverso la Veneto Sviluppo S.p.A., della Società Sistema Scambi, per la commercializzazione dei crediti edilizi di cui all'articolo 1, e ne approva lo statuto.

Art. 5 - Commissione regionale per la determinazione dei prezzi d'acquisto e di vendita dei crediti edilizi.

1. Con provvedimento di Giunta regionale, sentita la Seconda Commissione consigliere che deve esprimersi entro trenta giorni, trascorsi inutilmente i quali si intende rilasciato parere favorevole, viene nominata un'apposita Commissione regionale per la determinazione dei prezzi d'acquisto e di vendita dei crediti edilizi.

2. Tale Commissione è formata:

- da tre rappresentanti della Regione del Veneto, di cui uno esperto in materia finanziaria e uno docente di estimo, tra i quali è prescelto il presidente;
- da un rappresentante designato da ANCI regionale;
- da un rappresentante designato da FIAIP regionale;
- da un rappresentante designato da ANCE regionale;
- da un rappresentante designato da CCIAA regionale.

3. Nei termini stabiliti dal regolamento la Commissione determina:

a) il prezzo base provinciale a metro cubo al quale la Società Sistema Scambi acquista i crediti edilizi che gli aventi titolo intendano cederle, parametrato in ragione della zona territoriale omogenea comunale di provenienza;

b) il prezzo base provinciale a metro cubo al quale la Società Sistema Scambi cede i crediti edilizi in sua proprietà, parametrato in ragione della zona territoriale omogenea del comune di deposito, cioè quello nel quale l'acquirente, al momento dell'acquisto, indica alla Società Sistema Scambi di volerli impiegare.

Art. 6 - Modalità per l'impiego dei crediti edilizi.

1. Se nel comune di deposito sono disponibili aree come previsto ai sensi delle lettere a), b), c) del comma 3 dell'articolo 2, il titolare di crediti edilizi può impiegarli presentando al comune richiesta di cessione di area in misura tale da realizzare la cubatura corrispondente ai crediti edilizi trascritti a suo nome ai sensi del comma 4 dell'articolo 4, per un corrispettivo al metro quadrato pari al prezzo di acquisizione comunale dell'area stessa.

2. Nel caso il comune di deposito abbia provveduto anche ai sensi del comma 4 dell'articolo 2, i crediti edilizi possono essere impiegati con la presentazione da parte dell'acquirente, proprietario di aree ricadenti in zona di densificazione, di domanda di permesso di costruire, o, qualora il permesso già sia stato rilasciato, di variante, che tengano conto degli incrementi di volumetria derivanti dai crediti edilizi iscritti a suo nome.

3. In alternativa, il titolare di crediti edilizi può sempre rivenderli alla Società Sistema Scambi, con cancellazione totale o parziale degli stessi nel registro del comune di deposito; oppure può cederli direttamente a terzi

nell'ambito dello stesso comune di deposito. In tal caso, la transazione acquista efficacia con l'iscrizione, nel registro comunale, dei crediti edilizi a nome del cessionario, previa cancellazione totale o parziale degli stessi al nome del cedente.

Art. 7 - Aree d'impiego di crediti edilizi.

1. Con la delibera di cui all'articolo 2, nei limiti quantitativi ivi previsti, il comune può destinare all'impiego di crediti edilizi aree vincolate a servizi, o porzioni di esse, per le quali, alla data d'entrata in vigore della presente legge, non risulti ancora iniziato il procedimento d'esproprio, o comunque di trasferimento al comune o, in via residuale, altre aree anche a destinazione non residenziale, dandone notizia attraverso pubblicazione all'albo pretorio per trenta giorni consecutivi.

2. Entro sessanta giorni dal termine ultimo di pubblicazione, il proprietario dell'area interessata può sottoscrivere e trasmettere all'Amministrazione comunale formale atto d'obbligo per la cessione volontaria e definitiva di quella, al prezzo a metro quadrato pari al valore agricolo medio per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia, come determinato dalla commissione provinciale ai sensi dell'articolo 41 del DPR 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni.

3. Ai fini della sua validità ed efficacia, tale atto unilaterale deve contenere la clausola della contestuale retrocessione allo stesso proprietario, da parte del comune, di superficie fondiaria atta a consentire la realizzazione del 10 per cento del volume complessivamente edificabile su quell'area, secondo l'indice stabilito dall'amministrazione comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 2.

4. Nel caso il proprietario non ritenga di utilizzare questa potenzialità edificatoria nella stessa area, rivolge tempestiva istanza al comune affinché gli siano riconosciuti come crediti edilizi i metri cubi concessi ai sensi dei precedenti comma.

5. Qualora, prima dell'entrata in vigore della presente legge, il comune abbia attribuito volumetrie edificatorie ad aree destinate a servizi per le quali era decaduto il vincolo, tali volumetrie possono essere commutate in crediti edilizi, ai sensi della lettera e) del comma 1 dell'articolo 3, a condizione della cessione gratuita, volontaria e definitiva al comune delle relative aree.

Art. 8 - Modificazioni della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni.

1. L'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è abrogato.

2. Al comma 1 dell'articolo 37 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 le parole "*anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36*" sono sostituite dalle parole "*anche nella forma del credito edilizio come disciplinato dalla vigente normativa regionale*".

3. Alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 46 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 le parole "*dei crediti edilizi*" sono soppresse.

Art. 9 - Norma finanziaria.

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge, quantificabili in 1.000.000 di euro per quanto previsto dell'articolo 4, si provvede mediante corrispondente prelevamento dall'upb 186 "Fondo speciale per le spese

d'investimento" dello stato di previsione della spesa del bilancio 2006, e contestuale incremento dell'upb 87 "Interventi per l'assetto territoriale".

INDICE

Art. 1 - Crediti edilizi.....	3
Art. 2 - Adempimenti comunali.....	3
Art. 3 - Fattispecie che determinano crediti edilizi.....	4
Art. 4 - Società Sistema Scambi.	5
Art. 5 - Commissione regionale per la determinazione dei prezzi d'acquisto e di vendita dei crediti edilizi.	5
Art. 6 - Modalità per l'impiego dei crediti edilizi.....	5
Art. 7 - Aree d'impiego di crediti edilizi.	6
Art. 8 - Modificazioni della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni.	6
Art. 9 - Norma finanziaria.....	6

PARTE NOTIZIALE
(aggiornata alla data di presentazione del progetto)

Nota all'articolo 2

Legge 18 aprile 1962, n. 167 (1).

DISPOSIZIONI PER FAVORIRE L'ACQUISIZIONE DI AREE
FABBRICABILI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (2).

(1) Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 30 aprile 1962, n. 111.

(2) Vedi, anche, l'art. 1, D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8 .

Nota all'articolo 3

Legge 21 dicembre 2001, n. 443 (1).

DELEGA AL GOVERNO IN MATERIA DI INFRASTRUTTURE ED
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI STRATEGICI ED ALTRI INTERVENTI PER
IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (2).

(1) Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 27 dicembre 2001, n. 299, S.O.

(2) In attuazione della delega di cui alla presente legge vedi il Decreto Legislativo
20 agosto 2002, n. 190.

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO (1) (2)

Articolo 37 – *Compensazione urbanistica.*

1. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 sono consentite compensazioni
che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato
all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del
credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà
pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

(1) La legge è stata impugnata dal Governo innanzi alla Corte Costituzionale con
ricorso n. 63/2004 (G.U. 1ª serie speciale n. 34/2004). Il giudizio si è concluso
con la sentenza n. 232/2005 (G.U. 1ª serie speciale n. 25/2005), con la quale la
Corte Costituzionale ha ritenuto non fondata la questione di legittimità
dell'articolo 40 in relazione all'articolo 117, comma secondo, lettera s) e
all'articolo 118, comma terzo, della Costituzione in quanto la Regione si sarebbe
limitata a prevedere l'adozione di misure volte alla salvaguardia e tutela, sotto il
profilo urbanistico, degli immobili che rivestono anche un valore storico culturale;
la Corte ha, invece, ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale
dell'articolo 50, comma 8, lettera c) (distanza tra costruzioni) in relazione

all'articolo 117, comma secondo, lettera l), in quanto afferente alla materia dell'ordinamento civile di competenza legislativa esclusiva dello Stato.

(2) Ai sensi dell'articolo 50 comma 1, gli articoli da 1 a 49 erano applicabili a decorrere dall'adozione da parte della Giunta regionale e pubblicazione nel BUR dei provvedimenti previsti dal medesimo articolo 50 comma 1. I provvedimenti sono stati adottati con una unica deliberazione della Giunta regionale n. 3178/2004 pubblicata nel BUR del 22 ottobre 2004, n. 105

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (1).

TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ. (2) (3).

Articolo 41. (L-R) *Commissione competente alla determinazione dell'indennità definitiva (4).*

1. In ogni provincia, la Regione istituisce una commissione composta:
 - a) dal presidente della Provincia, o da un suo delegato, che la presiede;
 - b) dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale, o da un suo delegato;
 - c) dall'ingegnere capo del genio civile, o da un suo delegato;
 - d) dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della Provincia, o da un suo delegato;
 - e) da due esperti in materia urbanistica ed edilizia, nominati dalla Regione;
 - f) da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste, nominati dalla Regione su terne proposte dalle associazioni sindacali maggiormente rappresentative. (L)
 2. La Regione può nominare altri componenti e disporre la formazione di sottocommissioni, aventi la medesima composizione della commissione prevista dal comma 1. (L)
 3. La commissione ha sede presso l'ufficio tecnico erariale. Il dirigente dell'Ufficio distrettuale delle imposte cura la costituzione della segreteria della commissione e l'assegnazione del personale necessario. (R) (5).
 4. Nell'ambito delle singole regioni agrarie, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, entro il 31 gennaio di ogni anno la commissione determina il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati non oggetto di contratto agrario, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. (R) (6).
-

(1) Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 agosto 2001, n. 189, S.O.

(2) Il presente testo unico, rettificato con Comunicato 14 settembre 2001 (Gazzetta Ufficiale 14 settembre 2001, n. 214), raccoglie le disposizioni legislative e regolamentari contenute nel Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 325 e nel D.P.R. 8 giugno 2001, n. 326. Tali disposizioni sono contrassegnate nel testo, rispettivamente, con le lettere "L" ed "R".

(3) Il termine di entrata in vigore del presente testo unico è stato prorogato prima al 30 giugno 2002, dall'art. 5, D.L. 23 novembre 2001, n. 411 e poi al 31 dicembre 2002 dall'art. 5, comma 3, Legge 1° agosto 2002, n. 166. Vedi, anche, i commi 2 e 4 del medesimo articolo. Successivamente lo stesso termine è stato ulteriormente

prorogato al 30 giugno 2003 dall'art. 3, D.L. 20 giugno 2002, n. 122, nel testo modificato dalla relativa legge di conversione. L'art. 1-sexies, D.L. 29 agosto 2003, n. 239, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione e modificato dal comma 12 dell'art. 2, Legge 27 luglio 2004, n. 186 e dal comma 25 dell'art. 1, Legge 23 agosto 2004, n. 239, ha disposto che le norme del presente testo unico si applichino alle reti energetiche a decorrere dal 31 dicembre 2004. Per l'espropriazione dei beni culturali vedi l'art. 95, Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

(4) Rubrica così modificata dall'art. 1, Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 302.

(5) Comma così rettificato con Comunicato 14 settembre 2001 (Gazzetta Ufficiale 14 settembre 2001, n. 214).

(6) Comma così rettificato con Comunicato 14 settembre 2001 (Gazzetta Ufficiale 14 settembre 2001, n. 214).

Nota all'articolo 7

Vedi nota all'articolo 3

Nota all'articolo 8

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO (1) (2)

Articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio.

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1.

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio.

4. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel registro di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37.

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Art. 37 – *Compensazione urbanistica.*

1. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Articolo 46 – *Attività di indirizzo.*

1. La Giunta regionale entro un anno dall'applicazione degli articoli da 1 a 49, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, sentita la conferenza Regione-Autonomie locali di cui alla legge regionale 3 giugno 1997, n. 20 "Riordino delle funzioni amministrative e principi in materia di attribuzione e di delega agli enti locali" e successive modificazioni e la competente commissione consiliare, con appositi provvedimenti disciplina:

- a) le verifiche di sostenibilità e di compatibilità necessarie per la redazione degli strumenti territoriali ed urbanistici con particolare riferimento alla direttiva comunitaria n. 2001/42/CE in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), nonché le specifiche tecniche per la definizione dell'indice di riequilibrio ecologico;
- b) il dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi;
- c) i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione di cui agli articoli 35, 36 e 37;
- d) i criteri per la predisposizione dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale con particolare riferimento alle modalità di valutazione economica di cui all'articolo 19, comma 1, lettera f);
- e) le modalità di attribuzione dello stemma e dello specifico logo della Regione ai progetti di particolare rilievo di cui all'articolo 42;
- f) i criteri per la operatività delle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 38.

2. La Giunta regionale entro centottanta giorni dall'applicazione degli articoli da 1 a 49, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, adotta appositi atti di indirizzo e coordinamento che riguardano:

- a) le modalità di adeguamento dei piani urbanistici comunali alle previsioni degli strumenti di livello superiore;
- b) i sussidi operativi per l'edificabilità nei centri storici e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico;
- c) l'elaborazione da parte dei comuni dei criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n);
- d) i prontuari del verde per il corretto inserimento ed impiego della vegetazione nelle opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale;
- e) le specifiche tecniche per la predisposizione della mappa dei rischi;
- f) il prontuario delle distanze di rispetto;
- g) i criteri per la redazione del piano di assetto del territorio (PAT) in forma semplificata, relativamente ai comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti,

così come individuati dal piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera o).