



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Assessore alla Coesione territoriale, Urbanistica,

Enti Locali ed Edilizia abitativa

Via Vannetti, 32 - 38122 Trento

Tel. 0461/492605 - Fax 0461499263

e-mail: ass.urbanistica_entilocali@provincia.tn.it

mail pec.: ass.urbanistica_entilocali@pec.provincia.tn.it

Trento,

12 AGO. 2015

Prot. N. A041/ 44585 LFR/ANT

AI COMUNI
LORO SEDI

ALLE COMUNITA'
LORO SEDI

AL CONSORZIO DEI COMUNI TARENTINI
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

AGLI
ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI
LORO SEDI

AI DIPARTIMENTI DELLA PROVINCIA
LORO SEDI

AI PARCHI NATURALI PROVINCIALI
Adamello – Brenta e Paneveggio –
Pale di S. Martino
LORO SEDI

Circolare n. 2/15

Oggetto: **Legge provinciale per il governo del territorio 2015**

Il 4 agosto 2015 è stata promulgata la legge provinciale per il governo del territorio, approvata dal Consiglio provinciale lo scorso 22 luglio.

La legge appena approvata rappresenta una legge di revisione della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, innovativa sotto molteplici aspetti, ma che si pone in continuità con i principi del PUP 2008.

Limitare il consumo del suolo e riqualificare l'esistente, confermare e potenziare la centralità del paesaggio e migliorare la qualità del costruito, semplificare le procedure, ridurre e coordinare al meglio gli organismi esistenti e assicurare tempi certi di risposta ad imprese e cittadini, questi i temi centrali della riforma, che si associano all'obiettivo generale di offrire un quadro normativo sistematico, maggiormente semplificato e più certo.

Si è potuti giungere a questo risultato significativo anche grazie all'apporto collaborativo garantito da soggetti istituzionali e associazioni, da ordini e collegi professionali, dalle categorie rappresentative del settore edile, riuniti in un tavolo di confronto appositamente costituito, e dalla cittadinanza attraverso la partecipazione *on line*, in continuità con un processo già avviato con la legge provinciale 14 maggio 2014, n. 3.

Con questa circolare si vogliono delineare le principali linee strategiche e i contenuti più significativi ed innovativi introdotti dalla legge.

Per la complessità e l'importanza della novella legislativa, l'azione informativa non può evidentemente esaurirsi in questo primo intervento, ma seguiranno una serie di altre iniziative, anche di natura monotematica, accompagnate da incontri – tra cui i primi incontri di presentazione tenutisi nei giorni precedenti - e seminari dedicati ad approfondimenti specifici.

Il commento alla nuova legge viene qui articolato per grandi aree tematiche e per contenuti più significativi, non potendo evidentemente ridursi ad un'esegesi puntuale articolo per articolo.

L'entrata in vigore della nuova legge verrà accompagnata da due provvedimenti attuativi immediatamente necessari; il primo, previsto dall'articolo 7 della nuova legge, sui requisiti professionali dei componenti delle CPC e sui compensi loro spettanti, e l'altro, previsto dall'articolo 69, sulla corrispondenza della disciplina di sanzioni e provvedimenti repressivi, contenuta nella legge provinciale n. 1 del 2008 – che per quest'ambito resta in vigore - in relazione alle nuove categorie di intervento e ai nuovi titoli edilizi.

Alla nuova legge provinciale seguirà, entro 8 mesi, ai sensi dell'articolo 74, l'adozione del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, che in forma di testo unico raccoglierà tutte le disposizioni attuative della legge; nelle more della sua adozione continuano a trovare applicazione le disposizioni attuative vigenti, nei limiti di quanto indicato dalle norme transitorie della legge.

La legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 denominata "Legge provinciale per il governo del territorio 2015", è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige di data 11 agosto 2015 n. 32, suppl. n. 2 ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione e quindi il 12 agosto 2015.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio (tel. 0461-497010, 0461-497013, www.provincia.tn.it/urbanistica e-mail: serv.urbanistica@provincia.tn.it) resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e confronto.

Con i migliori saluti



- Carlo Daldoss -

Legge provinciale per il governo del territorio 2015

La nuova legge provinciale è suddivisa idealmente in tre parti, urbanistica, tutela del paesaggio ed edilizia e si sviluppa sistematicamente per aree tematiche

Finalità e principi generali (articoli 1-3)

Tra le finalità e i principi ispiratori della legge viene data rilevanza, oltre ai principi di riproducibilità, di qualificazione e di valorizzazione delle risorse territoriali, che vengono confermati, ai principi di partecipazione, di sussidiarietà e di valutazione nei procedimenti di pianificazione territoriale, allo sviluppo sostenibile attuato attraverso il risparmio del territorio e all'incentivazione della riqualificazione e del recupero degli insediamenti esistenti, al principio di responsabilità; finalità e principi che vengono ripresi e sviluppati dalle norme successive.

Con l'articolo 3, anche per rispondere a norme di tecnica legislativa, è stata data indicazione di definizioni e di termini ricorrenti nel testo normativo, tenuto conto che essi – in alcuni casi – integrano e specificano quelli già contenuti nelle norme previgenti. Al riguardo si rilevano in particolare le definizioni di consumo del suolo, carico insediativo massimo, carico urbanistico, aree specificamente destinate all'insediamento, che descrivono temi sostanziali della legge e che trovano specifico richiamo nelle disposizioni pianificatorie ed edilizie per la limitazione del consumo del suolo.

Soggetti del governo del territorio e loro attribuzioni (articoli 4-9)

Gli articoli in esame delineano le competenze dei soggetti istituzionali coinvolti, a vario titolo, nel governo del territorio: Provincia, comunità e comuni, commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio, commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità, commissione edilizia.

Ci si sofferma in particolare sulle commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità (CPC) e sulle commissioni edilizie (CEC) e sui loro reciproci rapporti.

Gli articoli 7 e 9 disciplinano composizione, competenze e limitazione degli incarichi rispettivamente delle CPC e delle CEC.

Viene coordinato l'esercizio delle competenze della CPC e della CEC, in modo da garantire che un medesimo piano, progetto o intervento vengano esaminati una sola volta evitando così duplicazioni, valutazioni contraddittorie e inutili sovrapposizioni procedurali.

In linea con la recente modifica della legge di riforma istituzionale viene inoltre previsto l'obbligo per i Comuni di istituire una commissione edilizia unica nella gestione associata delle funzioni.

L'articolo 7 prevede, in particolare, che la **CPC**, organo con funzioni tecnico – consultive e autorizzatorie di comunità, è nominata dalla comunità ed è composta da:

- a) il presidente della comunità o un assessore da lui designato, che la presiede;
- b) un componente designato dalla Giunta provinciale, scelto fra esperti in materia di pianificazione territoriale e di tutela del paesaggio;
- c) un numero di componenti non inferiore a tre e non superiore a cinque, scelti fra esperti in materia di pianificazione territoriale e di tutela del paesaggio, di cui uno può essere scelto tra i dipendenti della comunità. Almeno due dei componenti sono iscritti agli ordini o ai collegi professionali.

I componenti che di cui al comma 2 lettera c), sono individuati attraverso la pubblicazione di avvisi e la valutazione comparativa delle candidature ammissibili.

Occorre precisare che quest'ultima disposizione non richiede alle comunità di mettere in atto delle procedure simili alle selezioni concorsuali di personale, ma è diretta a garantire una scelta motivata e trasparente dei componenti prescelti. La norma non specifica modalità da adottare ma rinvia alle forme di informazione che le comunità riterranno opportune, suggerendo qui in ogni caso di utilizzare il sito internet istituzionale per divulgare l'avviso sulla raccolta delle candidature.

Rispetto al passato, viene accentuata quindi la composizione tecnica della CPC, prevedendo che almeno due dei componenti siano iscritti agli ordini o collegi professionali; al fine di garantire terzietà nelle valutazioni, è previsto che i liberi professionisti componenti della commissione, i loro associati e gli altri professionisti con cui operano in via continuativa possono assumere, nel territorio della comunità, solamente incarichi inerenti opere e impianti pubblici. Analoga limitazione opera per i liberi professionisti componenti delle CEC.

La norma prevede che alle commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio spetti, in particolare:

- a) rilasciare le autorizzazioni paesaggistiche di competenza nei casi previsti dall'articolo 64, commi 2 e 3, per i piani attuativi che interessano zone comprese in aree di tutela ambientale e per gli interventi riguardanti immobili soggetti alla tutela del paesaggio;
- b) quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, esprimere parere obbligatorio sulla qualità architettonica:
 - 1) dei piani attuativi, con esclusione dei piani guida previsti dall'articolo 50, comma 7;
 - 2) degli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione e sulle varianti di progetto relative a tali interventi, fatta eccezione per quelle in corso d'opera, ai sensi dell'articolo 92, comma 3;
 - 3) dei progetti di opere pubbliche di comuni e comunità consistenti in interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di edifici destinati a servizi e attrezzature pubbliche e, negli insediamenti storici, in interventi di generale sistemazione degli spazi pubblici;
 - 4) degli interventi autorizzati con la disciplina della deroga urbanistica e degli interventi di demolizione e ricostruzione disciplinati dall'articolo 106.

Quando i piani attuativi contengono precise disposizioni planivolumetriche e puntuali contenuti tipologici e formali per la realizzazione degli interventi da essi previsti, la CPC, nell'autorizzazione paesaggistica del piano attuativo, precisa che l'autorizzazione resa comprende anche l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di questi interventi.

I pareri per la qualità architettonica previsti dal comma 8, lettera b), riguardano l'armonico inserimento degli interventi nel contesto di riferimento e sono rilasciati sulla base dei principi desumibili dalla carta del paesaggio del PUP o del PTC, se approvato. Nel caso degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), comportanti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, la CPC valuta, nel parere previsto dal comma 8, lettera b), numero 2), la coerenza del progetto di ristrutturazione anche rispetto alle previsioni tipologiche e architettoniche stabilite dal PRG, con particolare riferimento alla valenza urbana dell'edificio, ai caratteri dei fronti principali e alla presenza di particolari elementi di pregio.

A fini di semplificazione, viene previsto dal comma 11 dell'articolo 7 che, quando la CPC debba esprimere pareri obbligatori sulla qualità architettonica di piani attuativi, progetti o interventi, e quando rilascia l'autorizzazione paesaggistica, sia integrata dal sindaco o dall'assessore all'urbanistica del comune interessato, che partecipano con diritto di voto. La presenza del sindaco o dell'assessore all'urbanistica del comune incide quindi sul numero di componenti della CPC, e di questo ne va tenuto conto sia rispetto alla determinazione dei quorum strutturale e funzionale, sia rispetto ai casi di quorum qualificato di cui all'articolo 7, comma 6. In questi casi spetta al Comune la sola verifica della conformità urbanistica ai fini del rilascio del provvedimento finale, al fine di evitare che, in sede comunale, siano ripetute le valutazioni già effettuate dalla CPC. Proprio per assicurare che il progetto valutato risulti conforme con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla seduta della CPC è ammessa, senza diritto di voto, la presenza del tecnico del comune. Preme precisare che l'integrazione della CPC con il sindaco o l'assessore all'urbanistica del comune interessato prevista da questa norma, è immediatamente efficace con l'entrata in vigore della nuova legge e quindi trova diretta ed immediata applicazione anche alle CPC in regime di *prorogatio*.

A seguito di questa previsione le segreterie delle CPC rivedranno le modalità operative connesse con la fase istruttoria delle richieste, ordinando le pratiche da trattare prioritariamente per comune, quindi per data e per tipo di pratica. La convocazione della commissione andrà inviata anche ai sindaci interessati, specificando l'orario approssimativo di convocazione e le relative pratiche di competenza.

Va in ogni caso chiarito che la verifica o l'accertamento di conformità resta di competenza degli uffici tecnici delle amministrazioni comunali e che l'integrazione della CPC con il sindaco o l'assessore delegato è proprio diretta ad esplicitare le risultanze della predetta verifica di conformità. Fatto salvo il quorum strutturale necessario al fine di rendere legale la seduta della CPC, l'assenza del sindaco o dell'assessore delegato non impediscono alla CPC di deliberare sulla pratica in argomento, fermo restando che la stessa non potrà in nessun caso essere oggetto di valutazione in sede di commissione edilizia comunale.

Va evidenziato altresì il comma 11 dell'articolo 7, qui in commento, che come visto dispone che qualora la CPC debba esprimere pareri obbligatori sulla qualità architettonica di piani attuativi, progetti o interventi, e quando rilascia l'autorizzazione paesaggistica sia integrata dal sindaco o dall'assessore all'urbanistica del comune interessato, che partecipano con diritto di voto, non prevede casi di esclusione che possano sottrarsi all'applicazione della norma, né, riferendosi all'autorizzazione paesaggistica, esclude quelle rilasciate nell'ambito dei procedimenti di accertamento ai fini del rilascio dell'eventuale titolo abilitativo in sanatoria e più in generale di coordinamento delle sanzioni ai sensi del tuttora vigente articolo 133 della legge urbanistica provinciale 2008.

Resta ferma la possibilità, già prevista, per i comuni di avvalersi della CPC per l'espressione dei pareri spettanti alle commissioni edilizie comunali se non intendono istituire tali commissioni e per la richiesta di altri pareri previsti dai regolamenti edilizi, anche in luogo del parere della commissione edilizia. In questi casi la CPC è integrata secondo quanto previsto dal comma 11.

L'entrata in vigore della nuova legge sarà accompagnata da una deliberazione della Giunta provinciale che, ai sensi del comma 7, stabilirà:

- a) gli ulteriori requisiti professionali eventualmente richiesti per la nomina a componente della CPC e le relative modalità di selezione;
- b) i casi di incompatibilità con l'incarico di componente esperto e i casi di decadenza dall'incarico;
- c) gli obblighi di partecipazione alle iniziative di formazione permanente individuate dalla Provincia ai sensi dell'articolo 14.

Per la **CEC** l'articolo 9 indica composizione e funzioni della commissione edilizia comunale e, in raccordo con l'esercizio delle funzioni della CPC stabilisce che la CEC non si esprima su interventi che sono già stati assoggettati ad autorizzazione paesaggistica o al parere sulla qualità architettonica, espresso dalla CPC.

I comuni di Trento e Rovereto istituiscono la propria CEC, che assume per il territorio del comune anche le funzioni della CPC. A tal fine la CEC è integrata dal soggetto esperto, designato dalla Giunta provinciale secondo quanto previsto dall'articolo 7, comma 2, lettera b). La commissione edilizia del Comune di Trento, inoltre, è integrata da un componente, con funzioni di presidente, nominato dal sindaco del Comune di Trento.

Nelle gestioni associate delle funzioni i comuni istituiscono obbligatoriamente un'unica CEC. La commissione è nominata dal comune d'ambito di maggiori dimensioni demografiche, di concerto con gli altri comuni della gestione associata, nel rispetto delle condizioni individuate dal comma 2, lettere b), c) e d), ed è composta da sette componenti, compreso il presidente. La composizione della commissione è variabile e comprende di volta in volta, in qualità di presidente, il sindaco del comune interessato alle questioni che sono trattate nella seduta. Questa disciplina si applica anche alle aree geografiche individuate dall'articolo 12 bis della legge provinciale n. 3 del 2006, fino al momento della fusione e costituzione di un comune unico.

L'articolo 121, comma 5 stabilisce che entro due mesi dalla data di stipulazione della convenzione di costituzione della gestione associata, prevista dall'articolo 9 bis della legge provinciale n. 3 del 2006, le amministrazioni comunali procedono alla nomina della CEC secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 6.

In ragione del fatto che la legge provinciale per il governo del territorio 2015 prevede una nuova e diversa composizione di CPC e CEC nuove modalità di raccordo delle rispettive competenze, è fatto obbligo, da una specifica norma transitoria - l'articolo 121 comma 4, procedere entro due mesi dall'entrata in vigore della legge alla nomina delle predette commissioni, secondo le regole nuove. Qualora CPC e CEC fossero già state nominate prima dell'entrata in vigore della nuova legge, è necessario accertare, anche attraverso un mero atto confermativo dell'atto di nomina, il rispetto dei nuovi criteri e requisiti previsti dagli articoli 7 e 9; qualora, al contrario, la composizione delle commissioni, nominate prima dell'entrata in vigore della nuova legge, o la procedura di selezione dei componenti non potessero soddisfare i predetti requisiti risulta necessario procedere, entro due mesi, ad un nuovo atto di nomina delle commissioni.

Fino alla loro nomina, secondo quanto previsto dagli articoli 7 e 9, CPC e CEC operano in regime di *prorogatio*.

Strumenti per il governo del territorio e per la valorizzazione del paesaggio (articoli 10-14 e 71-72)
--

Sistema informativo ambientale e territoriale (SIAT), Osservatorio del paesaggio, Comitato provinciale per la cultura architettonica, Scuola per il territorio e il paesaggio, sono gli strumenti e gli organismi che la legge individua per la valorizzazione paesaggistica e per la qualità e che si affiancano ai riconoscimenti per progetti di rilevante interesse paesaggistico, architettonico e urbanistico e al fondo del paesaggio.

Unitamente alle misure di natura finanziaria di valorizzazione e di sostegno degli interventi di recupero paesaggistico, questi strumenti rappresentano il cuore del sistema di diffusione nel nostro territorio della cultura, delle politiche e delle strategie per il governo del territorio e per la gestione del paesaggio, e si offrono come centro di documentazione, studio e

monitoraggio dell'evoluzione del paesaggio trentino e strumenti di promozione di un elevato livello di qualità della vita e delle trasformazioni del paesaggio e per la qualità architettonica.

In particolare, con la nuova legge provinciale vengono espressamente istituiti e riconosciuti l'Osservatorio del paesaggio e la Scuola per il territorio e il paesaggio e ne vengono disciplinate finalità e funzioni.

Viene istituito per la prima volta il comitato provinciale per la cultura architettonica e il paesaggio che, nominato dalla Giunta provinciale entro quattro mesi dall'entrata in vigore della nuova legge, è composto da professionisti di provata esperienza nella progettazione architettonica, paesaggistica e urbana degli interventi pubblici o privati di particolare rilievo, e ha funzioni consultive. Con deliberazione della Giunta provinciale verranno definite le modalità di selezione dei progetti da sottoporre al Comitato; va in ogni caso sottolineato che il parere espresso ha valenza facoltativa e non vincolante, ed è funzionale all'approfondimento progettuale di interventi significativi sotto il profilo paesaggistico.

Gli articoli 71 e 72 demandano alla Provincia che, a tal fine, si avvale dell'Osservatorio del paesaggio, l'assegnazione di **riconoscimenti per progetti** di rilevante interesse paesaggistico, architettonico e urbanistico e disciplinano il **fondo del paesaggio** e le modalità attraverso le quali finanziamenti pubblici o misti pubblico – privati possono essere destinati alla realizzazione di interventi di recupero, valorizzazione e sviluppo degli insediamenti storici e del paesaggio, individuando, quale strumento preferenziale per la regolamentazione degli interventi, l'accordo tra amministrazione e privati.

La nuova legge introduce anche, per la prima volta, il principio di informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie demandandone alla Provincia la promozione per ottenere il risultato della semplificazione e dematerializzazione della gestione delle pratiche e dell'attività istruttoria, della consultazione e gestione digitale degli strumenti urbanistici e delle pratiche edilizie e del monitoraggio dell'attività urbanistica ed edilizia per la gestione efficace delle politiche di trasformazione del territorio.

La norma comporta due adempimenti: il primo, in capo ai progettisti incaricati che devono attestare la corrispondenza tra i contenuti progettuali della copia cartacea firmata con i dati informativi della copia digitale; il secondo, in capo alle amministrazioni competenti che sono tenute a utilizzare la copia digitale per la gestione delle pratiche e dell'attività istruttoria.

Principio di responsabilità (articoli 15-16)
--

Anche il principio di **responsabilità**, inteso come responsabilizzazione di ogni soggetto coinvolto a diverso titolo nel governo del territorio, è centrale nella legge di riforma e tende a distinguere ruoli e compiti dei professionisti incaricati di piani e progetti e delle amministrazioni pubbliche cui spetta l'approvazione dei medesimi piani e progetti.

Queste norme contengono disposizioni innovative volte a responsabilizzare maggiormente i soggetti coinvolti nei procedimenti urbanistici ed edilizi e ad evitare situazioni di conflitto di interesse e pongono dei limiti connessi all'assunzione di incarichi di redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, prevedendo che i professionisti che abbiano redatto strumenti di pianificazione urbanistica possano, nell'ambito del territorio interessato, assumere soltanto incarichi di progettazione di opere ed impianti pubblici.

In particolare l'articolo 15 mette in capo ai professionisti incaricati della predisposizione degli atti finalizzati all'approvazione degli strumenti urbanistici e al rilascio dei titoli edilizi **l'obbligo di assicurare la correttezza** dei contenuti di piani e progetti rispetto alle disposizioni vigenti e la rispondenza dei relativi contenuti rispetto a studi o perizie allegati quale parte integrante ai piani e progetti medesimi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

E' prevista l'asseverazione degli studi o le perizie necessari per la realizzazione di interventi in aree con penalità ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera c), allegati quale parte integrante a piani e progetti, quando le disposizioni adottate ai sensi del medesimo articolo non subordinano lo studio o la perizia all'autorizzazione delle strutture provinciali competenti. A sua volta, con dichiarazione asseverata, il professionista incaricato degli interventi edilizi in queste aree con penalità attesta che sono state rispettate le prescrizioni contenute negli studi o perizie previsti dalla carta di sintesi della pericolosità disciplinata dall'articolo 22. Come detto, laddove non è prevista la fase di autorizzazione provinciale dello studio o perizia, si rafforza la responsabilità dei professionisti incaricati, considerata la valenza delle aree con penalità.

Analogamente, nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici assoggettati a risanamento conservativo, è richiesta l'asseverazione della perizia statica richiesta dall'articolo 106, per dimostrare l'impossibilità di recuperare gli edifici oggetto di intervento con tecniche conservative, tenuto conto che la novella legislativa assegna ora la competenza del parere di merito alla CPC.

L'articolo 16 dispone che i professionisti incaricati della redazione di uno strumento di pianificazione del territorio di iniziativa pubblica, fino all'approvazione del piano stesso, possano assumere nell'ambito del territorio interessato **soltanto incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici**, secondo quanto previsto dall'articolo 41 bis della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica). L'incarico di redazione di uno strumento di pianificazione del territorio non può essere svolto da professionisti che hanno, per conto proprio o di terzi, **un interesse** che può condizionare il corretto svolgimento dell'incarico. Questa norma reintroduce e sviluppa una disciplina già contenuta nella legge provinciale n. 22 del 1991, in ragione di quanto previsto dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165), il quale prevede l'estensione, per quanto compatibili, degli obblighi di condotta previsti dal codice a tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico, in presenza di una situazione di conflitto di interessi, secondo quanto previsto dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 62 del 2013.

Sistema di pianificazione del territorio: risparmio di consumo del suolo, partecipazione e valutazione (articoli 17-20)

Gli articoli in esame individuano gli strumenti di cui si compone il sistema di pianificazione del territorio: il piano urbanistico provinciale, il piano territoriale della comunità, il piano regolatore generale, i piani e programmi di settore e i piani attuativi e danno rilevanza ad alcuni principi ispiratori che essi debbono perseguire.

Ci si sofferma in particolare su alcune questioni innovative.

L'articolo 18 prevede, in particolare, che gli strumenti di pianificazione territoriale valorizzino il principio della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, e che a tal fine debbano:

- a) favorire, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;
- b) mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- c) promuovere il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- d) consentire l'individuazione, da parte degli strumenti di pianificazione:

1) di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi solo se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio;

2) di nuove aree destinate a insediamenti produttivi, commerciali o misti, solo se è dimostrata, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, l'assenza di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate;

e) verificano l'utilità dell'individuazione delle nuove aree ai sensi della lettera d), anche con ricorso alle procedure di partecipazione alle scelte pianificatorie previste dall'articolo 19.

Il tema della limitazione del consumo del suolo è centrale nella nuova legge provinciale e la percorre interamente; esso è enunciato dall'articolo 18 e trova diretta applicazione negli strumenti di pianificazione territoriale (piano territoriale della comunità, piani regolatori generale e piani attuativi), che in primo luogo sono tenuti a programmare gli interventi sulle aree consolidate e insediate; è quindi determinante rispetto alle norme sulla riqualificazione e sul contributo di costruzione, per incentivare sotto il profilo volumetrico ed economico gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Trova inoltre ulteriore declinazione nelle norme di modifica alla legge provinciale n. 16 del 2015 (articolo 57 legge urbanistica provinciale 2008, che resta in vigore). Gli obiettivi di risparmio di consumo del suolo sono perseguiti dalla nuova legge attraverso limiti forti alla previsione di nuove aree di insediamento e produttive nei piani regolatori comunali (PRG), da limitare ai soli casi di mancanza di alternative alla riqualificazione e comunque, per quanto riguarda il residenziale, alla necessità di soddisfare motivate esigenze abitative primarie. In tal caso l'eventuale piano regolatore generale che introduce nuove aree insediative va necessariamente supportato dalla valutazione strategica del piano, al fine di verificare sotto il profilo ambientale, territoriale e socio-economico le nuove previsioni.

Gli stessi enti locali sono chiamati, nella realizzazione di edifici destinati a finalità pubbliche e di pubblica utilità, a promuovere l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello degradato o dismesso.

Questo articolo va letto unitamente a molti altri articoli della nuova legge provinciale, tra i quali si citano a titolo di esempio gli articoli dedicati alle categorie di intervento, alla riqualificazione del patrimonio esistente ed ai mezzi per metterla in atto, al contributo di costruzione, alla parziale modifica della disciplina delle case per tempo libero e vacanze.

L'articolo 19 rafforza il principio di partecipazione, riferita sia ad enti che a cittadini, nel procedimento di formazione dei piani.

L'articolo 20 approfondisce il principio di valutazione degli strumenti di pianificazione in adeguamento alla normativa europea e statale, come atto che integra nel procedimento di formazione degli stessi le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche. Per semplicità non si distingue – come nella l.p. n. 1/2008 – tra valutazione strategica e rendicontazione, ma si rinvia unicamente alla valutazione strategica dei piani, specificamente richiesta nei casi disciplinati dal d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., ferma restando l'obbligatorietà della valutazione nel caso di piani o relative varianti che introducono nuove previsioni insediative.

Obiettivi e contenuti del PUP, del PTC e del PRG

(articoli 21-24)

Mentre vengono confermati i contenuti e gli obiettivi del **PUP**, l'articolo 23 ridefinisce i contenuti del **PTC** per rafforzarne la valenza di piano di livello intermedio per la disciplina delle funzioni sovralocali e per la definizione delle strategie di gestione paesaggistica del

territorio della comunità (riassunte nella carte del paesaggio), con previsioni, in gran parte immediatamente cogenti, relative a: definizione di reti ecologiche e ambientali; localizzazione di aree di interesse economico (quali precisazione delle aree agricole, delimitazione delle aree produttive del settore secondario, compreso il declassamento delle aree di livello provinciale in aree di livello locale, modifica aree sciabili) e dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata.

Vengono razionalizzati i contenuti dei piani e i rapporti tra i livelli di pianificazione, attribuendo efficacia direttamente cogente e prevalente alle previsioni del Piano territoriale della Comunità (PTC), di cui viene semplificato anche il procedimento di formazione, mediante soppressione dell'accordo quadro e del documento preliminare.

Il PTC contiene in particolare:

- a) l'inquadramento strutturale e la delimitazione delle aree di tutela ambientale, dei beni ambientali e culturali, secondo quanto previsto dal PUP, e l'approfondimento delle indicazioni relative agli elementi delle reti ecologiche e ambientali, comprese le aree di protezione fluviale rispondenti al piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;
- b) la carta del paesaggio, per la definizione delle strategie e delle regole per la gestione paesaggistica del territorio;
- c) il dimensionamento e l'individuazione delle aree per l'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, e l'eventuale definizione di indirizzi per il dimensionamento dei PRG, in coerenza con i criteri stabiliti dalla Giunta provinciale, secondo quanto previsto dal PUP;
- d) il dimensionamento, l'individuazione e la disciplina delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture e dei centri di attrazione di livello sovracomunale, tenuto conto della pianificazione urbanistica dei comuni;
- e) l'individuazione delle aree sovracomunali, con riferimento:
 - 1) alla precisazione dei perimetri delle aree agricole e delle aree agricole di pregio, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio;
 - 2) alla delimitazione e alla disciplina delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale; all'individuazione di nuove aree produttive del settore secondario di livello provinciale, secondo quanto previsto dal PUP; alla riclassificazione delle aree produttive da livello provinciale a locale;
 - 3) all'individuazione delle aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso, e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del PUP e della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010);
 - 4) alla modificazione anche sostanziale dei perimetri delle aree sciabili, secondo quanto previsto dal PUP;
 - 5) all'individuazione della viabilità e delle reti per la mobilità di valenza sovracomunale, fatti salvi gli interventi contemplati dal piano provinciale della mobilità;
- f) a ogni altra misura o indicazione demandata al PTC dal PUP o dalle leggi di settore.

Va sottolineato che le previsioni del PTC di cui al comma 2, lettera a), con riferimento alle aree di tutela ambientale e di protezione fluviale, lettera c), lettera d) e lettera e) hanno effetto conformativo e prevalgono sui contenuti contrastanti dei PRG che sono, di conseguenza, disapplicati. La novella legislativa non richiede alcun adeguamento del PRG al PTC per le previsioni che hanno immediata efficacia; ai sensi dell'articolo 121, comma 11 la stessa disciplina trova peraltro immediata applicazione per i piani stralcio delle comunità già approvati, prima dell'entrata in vigore della legge, e che hanno affrontato i temi sopra indicati.

Nel caso di fusione in un comune unico, fino all'adozione del PRG del comune unico continua ad applicarsi il PTC della comunità vigente alla data della fusione.

L'articolo 24 individua obiettivi, struttura e contenuti del PRG, quale strumento di governo del territorio comunale, che definisce, tra l'altro, la disciplina delle aree urbane consolidate e della conservazione, del recupero delle aree edificate o destinate all'insediamento, nonché delle aree per le quali è necessaria l'adozione di un piano attuativo.

La norma, in coerenza con l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo di cui all'articolo 18, stabilisce espressamente l'impossibilità per i PRG di individuare nuove aree di insediamento, se non per soddisfare esigenze di prima abitazione e, comunque, soltanto in mancanza di alternative. Allo stesso modo il PRG non può individuare nuove aree produttive se non in mancanza di alternative.

Particolarmente innovative le norme sulla fungibilità delle categorie funzionali: al fine di rafforzare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di assicurarne integrazione funzionale e attrattività, sono individuate determinate categorie funzionali all'interno delle quali il PRG può individuare le destinazioni d'uso compatibili con la categoria, prevedendo che, nell'ambito della singola categoria funzionale, è sempre ammesso il passaggio da una destinazione all'altra.

In particolare, il comma 7 prevede che il PRG vada a definire la destinazione d'uso delle aree distinguendo tra le seguenti categorie funzionali: residenziale; industriale e artigianale; commerciale al dettaglio; turistico-ricettiva; mista produttivo-commerciale, direzionale e di servizio; agricola; servizi e attrezzature pubbliche.

Nel rispetto di dette categorie funzionali è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e il PRG con la variante con cui disciplina quanto stabilito dal comma 7, ha facoltà di:

a) stabilire limiti al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;

b) nel rispetto di quanto stabilito dal PUP, individuare aree nelle quali le seguenti destinazioni d'uso sono assimilabili per tipologia insediativa, dotazione infrastrutturale e integrazione funzionale:

- 1) residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, mista, direzionale;
- 2) industriale e artigianale, commerciale, mista, direzionale.

Nell'ottica della flessibilità dei contenuti del piano regolatore generale l'articolo 59 ammette che nelle aree per servizi e attrezzature pubblici possano essere realizzati ogni tipologia di servizi e attrezzature, previa deliberazione della Giunta comunale e fermo restando il rispetto degli standard urbanistici. Questa disposizione si applica anche agli strumenti urbanistici vigenti, come stabilito dall'articolo 121, comma 8.

Nei PRG viene, dunque, superata – laddove coerente con il quadro del Piano urbanistico provinciale - la rigida suddivisione del territorio comunale in zone a destinazione unitaria (cd. "zonizzazione" o "zoning"), per lasciare il posto alla integrazione, all'interno di una medesima area, di manufatti aventi destinazioni diverse tra loro compatibili e incentivarne, così, il recupero e il riutilizzo anche per funzioni diverse ma tra loro complementari.

Disciplina degli alloggi per tempo libero e vacanze (articoli 127-128, 130)

Riguardo ai contenuti del PRG si pongono di seguito in evidenza le modifiche introdotte da questa legge nella **disciplina in materia di residenza ordinaria e per tempo libero e vacanze** di cui all'articolo 57 della legge urbanistica provinciale 2008. Le modifiche confermano nella sostanza la disciplina vigente, introdotta con la l.p. n. 16/2005, rafforzandola nel senso di un ulteriore contenimento degli alloggi per il tempo libero e vacanze. Nell'ottica della limitazione del consumo del suolo l'articolo 130 dispone:

- il divieto per i comuni individuati dalla deliberazione di cui all'articolo 57 sopra richiamato di introdurre nei propri piani nuove previsioni edificatorie finalizzate ad alloggi per il tempo libero e vacanze;

- la riduzione della metà del dimensionamento volumetrico previsto dai PRG adeguati alla disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze, nel caso in cui detto dimensionamento non sia specificamente assegnato a precise previsioni; conferma invece del dimensionamento volumetrico per alloggi per tempo libero e vacanze nel caso in cui detto dimensionamento sia assegnato a precise previsioni edificatorie;

- il rinvio alla decisione del consiglio comunale sulle modalità di utilizzo del dimensionamento volumetrico non assegnato a specifiche previsioni e rimanente a seguito della riduzione a metà; tale dimensionamento può essere utilizzato anche per il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge, previo pagamento di una somma, determinata dal comune, secondo le modalità fissate dall'articolo 130, comma 2. Nel caso di utilizzo del contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze per la realizzazione di progetti strategici, rimane fermo l'incremento del 5 per cento - previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 del 2005 - del dimensionamento volumetrico massimo, come ridotto da questo articolo;

- i comuni che non hanno individuato il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e vacanze possono provvedervi entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge; dopo tale data non possono più introdurre previsioni relative ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Con la prima variante al PRG adottata o, con riferimento alle varianti al PRG in corso di approvazione, i comuni adeguano il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e vacanze alla riduzione disposta da questo articolo. Recepiscono inoltre la specificazione, contenuta nell'articolo 127, comma 4, relativamente alle modalità di calcolo del contingente, che viene espresso unicamente in volume edilizio e non in numero di alloggi.

Accordi urbanistici, perequazione e compensazione (articoli 25-27)
--

Nel quadro dell'obiettivo primario che orienta la nuova legge, teso alla limitazione del consumo del suolo, si inseriscono una serie di strumenti e di tecniche pianificatorie al fine di favorire l'intervento o la ripianificazione delle aree insediate.

L'articolo 25 individua nell'**accordo urbanistico** lo strumento consensuale per eccellenza che comuni e comunità possono concludere con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati infatti alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico (ne costituiscono parte integrante e sostanziale) e rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità. Anche la Provincia può concludere accordi urbanistici che hanno a oggetto la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e d'interesse culturale ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004; in tal caso la sottoscrizione dell'accordo, previa la forma di deposito fissata dalla legge e l'acquisizione del parere del comune interessato, ha efficacia conformativa.

Una norma particolare, inserita nell'articolo 16, comma 3, vincola i comuni che stipulano accordi urbanistici o rilasciano titoli edilizi abilitativi a società fiduciarie, a società partecipate direttamente da società fiduciarie o a società in cui società fiduciarie esercitano il controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile sui soci della società medesima, ad acquisire l'identità delle suddette società. Norma di trasparenza e di garanzia, già presente nell'ordinamento giuridico, ma che vuole rafforzarne il principio anche in materia urbanistica ed edilizia.

Gli articoli 26 e 27 indicano i contenuti dei PRG che vengono redatti secondo la tecnica della **perequazione**, che suddivide il territorio comunale in modo tale che possano essere ripartiti, equamente tra i proprietari, diritti edificatori e oneri derivanti dalla pianificazione. In tal caso il PRG deve indicare:

- a) gli ambiti territoriali entro i quali si applica la perequazione;

b) gli indici edificatori convenzionali riferiti alla capacità edificatoria territoriale complessivamente attribuita alle aree comprese negli ambiti territoriali entro i quali si applica la perequazione ai sensi della lettera a), anche differenziati per classi in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati e determinati in ragione del carico insediativo massimo definito dal PRG;

c) le aree destinate a trasformazione urbanistica, dove sono disciplinati gli interventi da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree interessate, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;

d) gli indici urbanistici, riferiti alla capacità edificatoria delle aree destinate a trasformazione urbanistica ai sensi della lettera c); questi indici urbanistici sono determinati anche tenuto conto della realizzazione di opere o attrezzature pubbliche e degli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, anche specificamente individuate, per la realizzazione di opere o attrezzature pubbliche;

e) le aree e gli immobili degradati e incongrui o ricadenti in aree con penalità elevate secondo le previsioni della carta di sintesi della pericolosità prevista dall'articolo 22, anche non compresi nelle aree previste dalla lettera c), che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione la cui esecuzione può determinare un credito edilizio ai sensi dell'articolo 27, comma 6;

f) gli ulteriori criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione.

Nel merito si rinvia a una specifica nota informativa. Si vuole tuttavia qui evidenziare che – come stabilito dall'articolo 26, comma 3 - il dimensionamento degli interventi corrispondenti agli indici urbanistici e agli eventuali crediti edilizi non deve risultare superiore al carico insediativo massimo definito dal PRG nei limiti dell'articolo 18 sulla limitazione del consumo del suolo.

La trasformazione delle aree destinate a trasformazione urbanistica si attua mediante i piani attuativi previsti dal capo III di questo titolo, anche se riguardanti aree con superfici inferiore a 2.500 metri quadrati o, quando il PRG non prevede il ricorso al piano attuativo, mediante permesso di costruire convenzionato. I piani attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui.

Il PRG può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti **edificatori nella forma di credito edilizio**, da utilizzare nelle aree destinate all'insediamento, per promuovere interventi:

- su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune;

- nel caso di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione di manufatti ricadenti in aree con penalità elevata della carta di sintesi della pericolosità.

In questi casi, il comune può riconoscere crediti edilizi da utilizzare su aree diverse destinate a edificazione. I rapporti tra il comune e il proprietario dell'area interessata nei casi previsti sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25; l'accordo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune, nel caso di espropriazione, o contro la ripianificazione delle aree oggetto di compensazione. In proposito va chiarito che il credito edilizio è necessariamente definito e subordinato alla sottoscrizione dell'accordo urbanistico e matura, di conseguenza, con l'attuazione dell'accordo urbanistico.

Il credito edilizio riconosciuto ha una durata massima di dieci anni e può essere utilizzato, in aggiunta agli indici urbanistici, nelle aree destinate a trasformazione urbanistica individuate dal PRG anche secondo i principi della perequazione. Nel termine di dieci anni è necessario ottenere il titolo abilitativo idoneo alla realizzazione degli interventi, pena l'estinzione del diritto di credito. L'entità massima di credito edilizio utilizzabile per l'incremento è stabilita dal PRG nei limiti del carico insediativo massimo definito dal piano ai sensi dell'articolo 26, comma 3, nei limiti – come già chiarito per la perequazione urbanistica - dell'articolo 18 sulla limitazione del consumo del suolo.

Se il comune, su richiesta dell'interessato, ritiene opportuno consentire l'utilizzo del credito edilizio in aree non comprese in quelle di trasformazione urbanistica oggetto di perequazione, il comune pubblica per trenta giorni all'albo comunale l'accordo urbanistico previsto dal comma 5 e contestualmente lo trasmette alla Provincia. La Provincia può formulare osservazioni nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento. Decorso questo termine, l'accordo urbanistico è sottoposto all'approvazione del consiglio comunale.

I crediti edilizi disciplinati dal comma 6 sono negoziabili fra i soggetti interessati. Ogni comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi.

Come per la perequazione, anche per la declinazione della compensazione urbanistica si rinvia a una specifica nota informativa.

Norme procedurali per la formazione dei piani (articoli 28-44)
--

Sono stati inseriti alcuni elementi innovativi sia rispetto al PUP, sia rispetto al PTC, sia infine rispetto al PRG.

L'articolo 31, comma 2 in particolare prevede che, per obiettivi strategici di sviluppo del territorio provinciale, possano essere adottate **varianti al PUP** con la riduzione a metà dei termini dell'articolo 29 e senza la seconda fase di deposito di cui all'articolo 29, comma 6. Questi obiettivi strategici sono definiti dalla Giunta provinciale, in coerenza con l'inquadramento strutturale del PUP e con le indicazioni del programma di sviluppo provinciale, e interessano esclusivamente le aree produttive del settore secondario, le aree commerciali e le aree di riqualificazione urbana e territoriale. A seguito dell'adozione definitiva del progetto di variante si applica la procedura disciplinata dall'articolo 30. I pareri e le osservazioni formulati secondo quanto previsto dall'articolo 29 hanno ad oggetto esclusivamente le aree interessate dalla variante al PUP.

Nei casi individuati dalle norme del PUP al fine del suo aggiornamento e integrazione, la deliberazione della Giunta provinciale che modifica o aggiorna il PUP, secondo quanto previsto dal PUP medesimo, è adottata previa acquisizione del parere della CUP e del Consiglio delle autonomie locali e previo deposito per trenta giorni presso la struttura provinciale competente in materia di urbanistica. Nel periodo di deposito chiunque può presentare osservazioni nel pubblico interesse. Dopo l'approvazione definitiva la deliberazione è pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione e trasmessa alle comunità, ai comuni e agli enti parco interessati. Questo comma non si applica nelle ipotesi di modifica o aggiornamento del PUP per effetto dell'approvazione dei PTC o dei PRG.

L'articolo 121, comma 6 detta la norma transitoria per disciplinare gli effetti dell'approvazione del PUP o di sue varianti sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti: in tal caso gli strumenti di pianificazione territoriale diversi dal PUP sono adeguati in sede di adozione della prima variante allo strumento urbanistico da parte delle comunità o dei comuni.

Rispetto al sistema previgente, il **procedimento di approvazione del PTC** è stato fortemente innovato, mentre vengono affinate le fasi procedurali per l'adozione e l'approvazione del PRG.

La comunità elabora una proposta di piano sulla base degli obiettivi generali e degli indirizzi che si intendono perseguire, in coerenza con il PUP. La proposta di piano è sottoposta al procedimento partecipativo disciplinato dall'articolo 17 quater decies della legge provinciale n. 3 del 2006 di riforma istituzionale. Il progetto di piano è adottato dalla comunità e depositato per novanta giorni, in tutti i suoi elementi. Il progetto di piano è contestualmente trasmesso alla provincia, che deve rendere il parere della CUP entro 90 giorni, ai comuni e agli enti parco per l'acquisizione del loro parere e alle comunità limitrofe per eventuali

osservazioni. Il piano è definitivamente adottato dalla comunità e trasmesso alla Giunta provinciale per l'approvazione che deve avvenire entro 60 giorni. Alle varianti al PTC e agli stralci si applica il medesimo procedimento, con i termini ridotti alla metà.

Dette disposizioni trovano immediata applicazione anche ai procedimenti di adozione di PTC e piani stralcio in corso alla data di entrata in vigore della legge, allo stato del procedimento in cui si trovano. Sono comunque fatti salvi gli accordi quadro di programma sottoscritti ai sensi dell'articolo 22 della legge urbanistica provinciale 2008 prima dell'entrata in vigore di questa legge.

L'articolo 36 detta la disciplina specifica e semplificata per l'approvazione dei PRG dei territori dell'ambito di Trento, Aldeno, Garniga e Cimone e di Rovereto e della Vallagarina, prevedendo che il PRG del Comune di Trento e degli altri comuni compresi nel territorio individuato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale n. 3 del 2006 e il PRG del Comune di Rovereto, per i contenuti indicati nel comma 3, tengono luogo del PTC e sono approvati con la procedura di formazione del PRG.

In particolare, il Comune di Trento e gli altri comuni compresi nel territorio individuato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale n. 3 del 2006, nei limiti e secondo quanto previsto dalla convenzione prevista dal medesimo articolo, definiscono, per la predisposizione dei rispettivi PRG, gli obiettivi e i temi comuni con riferimento ai contenuti previsti dall'articolo 23. I singoli comuni del territorio individuato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale n. 3 del 2006 predispongono una proposta di piano da trasmettere agli altri comuni compresi nel territorio, che, entro i trenta giorni successivi al ricevimento, possono presentare osservazioni e richieste di modifica o integrazione. Decorso il termine i comuni procedono all'adozione del PRG con la procedura dell'articolo 37. Le osservazioni e le proposte eventualmente presentate dai comuni non hanno carattere vincolante.

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 23, la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto assicurano coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni. In ogni caso, il PRG del Comune di Rovereto definisce i contenuti previsti dall'articolo 23, comma 2, lettera d), e lettera e), numeri 2) e 3), con riguardo al proprio territorio. Successivamente la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto procedono rispettivamente all'adozione del PTC e del PRG, secondo quanto previsto dalle procedure degli articoli 32 e 37.

Va segnalata la norma di cui al comma 8 dell'articolo 32 che dispone che la localizzazione definitiva dei servizi e delle attrezzature di livello provinciale, prevista all'articolo 31, comma 2, delle norme del PUP costituisce atto obbligatorio per il PTC, in assenza del quale provvede in via sostitutiva la Giunta provinciale. La norma prevede che ai fini della localizzazione di detti servizi e attrezzature, le comunità sono tenute ad adottare il progetto di piano o di variante al piano o di piano stralcio, nel termine di sessanta giorni dalla localizzazione di massima da parte della Giunta provinciale e ad approvare, nel termine di centoventi giorni dalla data di adozione del progetto di piano, il PTC o, nel termine di sessanta giorni dalla medesima data, la variante al PTC o il piano stralcio. Il termine di sessanta giorni per l'adozione del progetto di piano o di variante al piano o di piano stralcio è sospeso per lo svolgimento del procedimento partecipativo previsto dal comma 2. Nel caso di mancata adozione del progetto di piano o di mancata approvazione del piano o della relativa variante o del piano stralcio, nei termini previsti da questo comma, la Giunta provinciale, previa diffida, attiva l'intervento sostitutivo previsto dall'articolo 57 della legge regionale n.1 del 1993.

Analogamente, l'articolo 36, comma 5 dispone che per la localizzazione dei servizi e delle attrezzature di livello provinciale nel territorio individuato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale n. 3 del 2006 e nel territorio della Vallagarina, si applica l'articolo 32, comma 8, nel rispetto delle procedure e dei termini individuati da questo comma, anche ai fini dell'attivazione dell'intervento sostitutivo previsto dall'articolo 57 della legge regionale n. 1 del 1993. Il Comune di Trento, gli altri comuni del territorio di cui

all'articolo 11, comma 2, lettera a), e il Comune di Rovereto provvedono alla localizzazione di detti servizi e attrezzature tramite variante al PRG con la procedura prevista per i casi di cui all'articolo 39, comma 2, lettera b), quando la localizzazione di massima da parte della Giunta provinciale colloca tali servizi e attrezzature sui rispettivi territori comunali. Entro il termine di novanta giorni dalla localizzazione di massima da parte della Giunta provinciale dei servizi e delle attrezzature di livello provinciale, il comune adotta in via preliminare la variante al PRG ed entro sessanta giorni dalla data di adozione in via preliminare della variante, procede alla sua adozione definitiva.

Le norme sul **procedimento di adozione del PRG** sono sostanzialmente confermate rispetto alle innovazioni introdotte con la l.p. n. 3 del 2014. Le modifiche introdotte rispondono ad affinare la perentorietà dei termini, per assicurare certezza dei tempi del procedimento, e a chiarire la valenza del parere espresso dalla conferenza di pianificazione.

In particolare, nell'articolo 37, comma 5 si è stabilito che è estinto il procedimento di adozione del piano se, a seguito della richiesta di integrazioni degli atti di piano preliminarmente adottato, il comune non provvede entro il termine perentorio di novanta giorni. È stato inoltre introdotto il termine perentorio di novanta giorni per la modifica degli atti di piano a seguito della richiesta della struttura provinciale competente per l'approvazione da parte della Giunta provinciale, ai sensi dell'articolo 38. Dette disposizioni trovano immediata applicazione anche ai procedimenti di adozione di PRG e relative varianti in corso alla data di entrata in vigore della legge, allo stato del procedimento in cui si trovano.

Riguardo alla conferenza di pianificazione, nel comma 6 si è chiarito che il relativo verbale costituisce parere conclusivo, reso a seguito della ponderazione degli interessi e sulla base della considerazione delle posizioni espresse.

E' stata introdotta per il Comune la facoltà, nel periodo di deposito di 60 giorni del piano adottato, di introdurre forme di partecipazione ulteriori rispetto a quelle garantite con il mero deposito. La scelta delle suddette forme è rimessa all'Amministrazione comunale.

Può essere utile una tabella di sintesi:

AVVISO sugli obiettivi del piano		30 giorni	
Avvio del procedimento di approvazione del piano regolatore generale			
PRIMA ADOZIONE			
deposito		parere della PAT	
contestuale deposito per osservazioni ed eventuali ulteriori forme di partecipazione	60 giorni	tempestivo invio al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio (consegna di atti integrativi entro 90 giorni dalla richiesta, pena l'estinzione del procedimento) per il parere della conferenza di pianificazione	90 giorni
+ pubblicazione delle osservazioni pervenute	20 giorni		
+ presentazioni di osservazioni alle osservazioni	20 giorni		
modifica del piano per adeguamento al parere della conferenza			
ADOZIONE DEFINITIVA			
entro 120 giorni a pena di estinzione del procedimento			
eventuale modifica degli atti di piano per l'approvazione da parte della Giunta provinciale		90 giorni (perentori) dalla richiesta del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	
APPROVAZIONE DA PARTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE			60 giorni

Dette disposizioni trovano immediata applicazione anche ai procedimenti di adozione di PRG e relative varianti in corso alla data di entrata in vigore della legge, allo stato del procedimento in cui si trovano.

L'articolo 121, comma 12 fissa la disciplina transitoria stabilendo che:

il termine di decadenza di novanta giorni previsto dall'articolo 37, comma 5, per l'integrazione degli atti di piani si applica ai procedimenti in corso solo per le richieste di integrazione successive alla data di entrata in vigore di questa legge. Se i lavori della conferenza di pianificazione sono già iniziati alla data di entrata in vigore di questa legge, la verifica di compatibilità delle previsioni concernenti i nuovi insediamenti industriali insalubri prevista dall'articolo 37, comma 6, è compiuta in sede di approvazione del PRG da parte della Giunta provinciale.

Con l'articolo 39 viene ampliata la categoria delle varianti non sostanziali al PRG che soggiacciono a norme più favorevoli per la loro adozione, rinviando al procedimento di formazione del PRG con riduzione dei termini e degli adempimenti. Vengono introdotte nuove tipologie di varianti non sostanziali, tra le quali quelle corredate da accordi urbanistici finalizzati alla riqualificazione e al recupero degli immobili e quelle connesse a piani attuativi con effetto di variante e quelle che dispongono per l'inedificabilità delle aree.

L'articolo 38 introduce l'obbligo per i comuni, rilevante sul piano fiscale, di informare, con mezzi idonei, i proprietari delle aree che siano divenute edificabili o per le quali sia cessata la sospensione dell'edificabilità a seguito dell'approvazione del PRG o di una sua variante.

L'articolo 42 introduce limiti all'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale durante il periodo elettorale nonché nel caso di costituzione di comuni unici mediante fusione nel periodo di transizione al comune unico.

L'articolo 44 chiarisce la disciplina delle rettifiche e degli adeguamenti delle previsioni degli strumenti urbanistici, rafforzando la differenziazione rispettivamente di natura e procedimento per le rettifiche e per gli adeguamenti delle rappresentazioni grafiche e degli elaborati nonché delle specificazioni tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi.

Con riferimento ai piani dei parchi naturali, nell'articolo 41, comma 2 si è chiarito che, considerato che il piano del parco tiene luogo di PRG limitatamente alle porzioni del territorio comunale ricadenti nei parchi naturali provinciali, il piano del parco contiene la specifica documentazione urbanistica, cartografia e normativa, al fine di disciplinare l'uso del relativo territorio. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime, nel merito della coerenza tra il piano del parco, il PTC e il PUP, con riferimento a questa documentazione.

Nel caso del piano del Parco nazionale dello Stelvio si rinvia alle norme di attuazione dello Statuto. Fino all'entrata in vigore dell'eventuale disciplina legislativa provinciale, i PRG dei comuni interessati dal Parco adottano il relativo piano previo parere della struttura provinciale competente in materia di aree protette, per assicurare la conformità alle norme in materia di conservazione della natura.

Durata, efficacia e salvaguardia dei piani

(articoli 45-47)

Meritano in particolare di essere commentati gli articoli 45 e 48 per gli elementi innovativi che introducono.

L'articolo 45, in tema di **durata ed efficacia dei piani**, determina, in linea generale, l'efficacia a tempo indeterminato del PUP, PTC e PRG e dispone che le previsioni del PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica o misto pubblico-privata

hanno un'efficacia per un periodo di 10 anni, decorso il quale – senza che il piano attuativo sia stato adottato, le aree siano utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metro cubo per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Il comune è tenuto inoltre a definire la disciplina dell'area entro 18 mesi (comma 5); l'adempimento del comune è atto obbligatorio e determina quindi, nel caso di omissione o ritardo, l'intervento sostitutivo della Giunta provinciale secondo le norme dell'ordinamento regionale dei comuni.

Come si nota quindi il termine di efficacia è stato previsto solo per le previsioni del PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica o misto pubblico-privata e non anche per quelli di iniziativa privata che hanno durata indeterminata.

L'articolo 45 (Durata ed effetti degli strumenti urbanistici) contiene altresì un'altra norma fortemente innovativa che è contenuta nel comma 4 che dispone che il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. Nel caso di approvazione della variante al PRG, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Annualmente il comune verifica le proposte pervenute adottando, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2. Preme rilevare che la fattispecie in esame è ricondotta a una variante al PRG, ricompresa tra quelle non sostanziali ai sensi dell'articolo 39, comma 2, al fine di verificare la compatibilità della richiesta rispetto a vincoli (previsioni del PUP o di strumenti sovraordinati) o a condizioni urbanistiche che precludono lo stralcio della previsione edificatoria. La valutazione dell'amministrazione comunale nell'orientarsi all'inedificabilità delle aree ai sensi di questa norma, deve quindi essere sorretta da un criterio urbanistico e dall'interesse pubblico che regola il PRG, e non dalla mera necessità di dare risposta alla richiesta pervenuta.

Durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione (articolo 48)
--

L'articolo 48 interviene sulla **durata ed efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione**, confermando la durata di 10 anni dei vincoli e la possibilità della loro reiterazione per massimo 5 anni, e fissando un termine perentorio di un 18 mesi entro il quale il comune deve ripianificare l'area alla scadenza del vincolo o alla scadenza della sua reiterazione e prevedendo che, decorso infruttuosamente tale termine, la Giunta, previa diffida al Comune, eserciti il potere sostitutivo su richiesta del privato. Scaduti i vincoli, le aree sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. La ripianificazione delle aree interessate da vincoli espropriativi scaduti costituisce atto obbligatorio. Decorso inutilmente il termine la Giunta provinciale, previa diffida al comune, esercita il potere sostitutivo su istanza del privato interessato.

Anche questa norma, così come quelle contenute nell'articolo 45, vuole dare certezza da un lato al regime della proprietà privata soggetto a vincoli espropriativi e dall'altro responsabilizzare le amministrazioni comunali chiamate in tempi determinati alla ripianificazione delle aree.

L'articolo 121, comma 15 detta la relativa disciplina transitoria, stabilendo che nel caso di vincoli preordinati all'espropriazione ai sensi dell'articolo 48, già previsti dai PRG vigenti o adottati alla data di entrata in vigore di questa legge, il termine per la ripianificazione, individuato dall'articolo 48, comma 3, decorre:

a) dalla data di scadenza del vincolo preordinato all'esproprio o di scadenza del periodo di reiterazione del vincolo, se successivi alla data di entrata in vigore di questa legge;

b) dalla data di entrata in vigore di questa legge, se il vincolo o la reiterazione sono già scaduti alla medesima data.

La pianificazione attuativa (articoli 49-58)
--

Come anticipato sopra, i piani attuativi, unitamente agli accordi urbanistici, assumono il ruolo di strumento principe nel perseguire gli obiettivi innovativi della nuova legge provinciale, primo fra tutti quello della riqualificazione del patrimonio esistente e, più in generale, del territorio.

Anche la pianificazione attuativa viene ulteriormente semplificata, nelle tipologie, nei contenuti e nei procedimenti.

Gli strumenti attuativi della pianificazione specificano e sviluppano le previsioni degli strumenti urbanistici di carattere generale.

L'articolo 49 detta le disposizioni comuni ai piani attuativi, disponendo in ordine ai casi in cui ne è obbligatoria l'adozione, ai casi in cui le relative previsioni possono apportare modifiche ai perimetri delle zone individuate dal PRG, nonché all'indicazione degli elaborati progettuali che li accompagnano.

La formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal PRG e, per i piani di lottizzazione. In questi casi, fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento. È ammessa altresì in attesa dell'approvazione del piano attuativo - e questo è elemento innovativo - la demolizione degli edifici esistenti inclusi nei predetti piani e destinati dal PRG a demolizione o a ristrutturazione edilizia; in tal caso, si provvede all'accertamento del volume o della superficie utile lorda secondo le modalità definite dall'articolo 111, comma 1.

E' confermata la norma già vigente secondo cui non si procede alla formazione di piani attuativi per interventi edilizi che interessano aree con superficie inferiore a 2.500 metri quadrati, fatti salvi i piani previsti in corrispondenza degli ambiti derivanti dal piano guida. Questa disposizione si applica anche in deroga alle previsioni dei PRG vigenti o adottati alla data di entrata in vigore della legge provinciale 14 maggio 2014, n. 3. In questo caso, se il PRG prevede l'esecuzione o la cessione di opere di urbanizzazione, l'intervento edilizio è subordinato al permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 83, titolo di nuovo inserimento in legge.

E' previsto inoltre che il piano attuativo che abbia effetto di variante venga approvato con la procedura delle varianti non sostanziali al PRG.

L'articolo prosegue indicando gli elaborati progettuali dei piani attuativi che ne sono parti integranti, tra i quali:

- il rilievo planialtimetrico quotato dell'area interessata, in scala adeguata. Se è prevista la modifica della quota del terreno naturale, la documentazione planialtimetrica è estesa anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo, per motivare la necessità della modifica in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti;

- la planimetria in scala adeguata, con l'eventuale suddivisione in lotti, che rappresenta le opere di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria, la sistemazione delle aree, l'articolazione e la destinazione d'uso degli edifici esistenti o di progetto;

- la planivolumetria generale dell'intervento, che rappresenta anche gli edifici o gli elementi fisici presenti nelle zone adiacenti e l'indicazione di massima degli elementi tipologici ed edilizi di riferimento, quali l'orientamento degli edifici, la tipologia delle coperture, dei materiali e dei colori;

- lo schema di convenzione, da stipulare fra gli interessati e il comune, che prevede

obbligatoriamente una serie di contenuti tra cui: l'individuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria, a carico del proprietario; la misura del contributo di costruzione da corrispondere, ridotto in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria realizzate direttamente a cura dei proprietari; le cessioni gratuite al comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'eventuale cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria previste e determinate in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti del piano attuativo; le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, di importo pari al costo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico-estimativo allegato al piano; la quantificazione dell'indennizzo dovuto nel caso di espropriazione di aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria, se determinabile in sede di piano attuativo, quando tali opere non sono comprese nella cessione gratuita.

Sotto il profilo del controllo qualitativo delle trasformazioni del territorio si rileva come l'approfondimento dell'eventuale modifica della quota del terreno naturale, la planivolumetria generale estesa anche alle aree e agli edifici limitrofi, l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, sono elementi sostanziali del piano attuativo da ponderare attentamente nella pianificazione nonché nella valutazione del piano medesimo.

I piani attuativi sono ricondotti a tre tipologie e, precisamente, ai piani di riqualificazione urbana, ai piani attuativi per specifiche finalità e ai piani di lottizzazione. L'articolo 50 chiarisce gli elementi qualificanti, i contenuti e i soggetti legittimati alla presentazione.

I piani di **riqualificazione urbana** sono piani d'iniziativa pubblica, privata o mista pubblico-privata, per riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio o per programmare interventi di ristrutturazione edilizia di particolare complessità. Come detto, il piano di riqualificazione urbana si configura come lo strumento principale al fine dell'approfondimento e della prefigurazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul patrimonio edilizio esistente. È lo strumento necessariamente richiesto al fine dell'applicazione delle incentivazioni volumetriche previste dall'articolo 110 per la riqualificazione delle aree urbane insediate ed è finalizzato, in particolare:

- a) al recupero e al riutilizzo di aree interessate da una pluralità di edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza, anche comprese negli insediamenti storici;
- b) al recupero e alla valorizzazione degli insediamenti esistenti, con specifico riferimento alla qualificazione degli spazi pubblici e di relazione urbana;
- c) alla riqualificazione del tessuto insediativo ed edilizio mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante sostituzione totale o parziale, se necessaria.

Il piano di riqualificazione urbana è finalizzato al riordino e al completamento degli insediamenti esistenti mediante:

- a) integrazione di diverse categorie d'intervento, compresa la ristrutturazione urbanistica, definita dall'articolo 76, comma 1, lettera h), per il recupero degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione, degli spazi aperti e delle infrastrutture;
- b) individuazione delle unità d'intervento e delle unità edilizie costituite almeno da un intero edificio, compresa l'area di pertinenza;
- c) previsione di una pluralità di funzioni.

I piani attuativi **per specifiche** finalità sono piani d'iniziativa pubblica, privata o mista pubblico-privata, e riguardano, in particolare:

- a) l'individuazione delle aree e degli edifici da riservare a edilizia abitativa pubblica o agevolata, nel rispetto della disciplina provinciale vigente in materia;
- b) la pianificazione degli insediamenti produttivi, per disciplinare aree destinate ad attività produttive del settore secondario, anche per i fini previsti dal PUP. Questi piani hanno l'obiettivo di promuovere un'efficace e coordinata infrastrutturazione e utilizzazione delle aree. In deroga ai contenuti degli elaborati progettuali individuati dall'articolo 48, comma 6, gli elaborati relativi ai piani attuativi per insediamenti produttivi si limitano a individuare

gli ambiti d'intervento e a definire le infrastrutture, i servizi comuni, gli orientamenti degli edifici.

I **piani di lottizzazione** sono piani attuativi d'iniziativa privata o, nei casi previsti dall'articolo 53, pubblica, e sono obbligatori quando sono espressamente previsti dal PRG e nei seguenti casi:

- a) per l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici oppure di un rilevante insieme di unità immobiliari, anche in un unico edificio, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree già edificate, quando è necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o il loro adeguamento;
- b) per la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati, calcolati con riferimento alla superficie fondiaria, predisposta attraverso il frazionamento e la vendita del terreno in lotti edificabili, o atti equivalenti, quando l'utilizzo comporta l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

I piani di riqualificazione urbana e i piani per specifiche finalità contengono la pianificazione di dettaglio per la trasformazione delle aree e, se d'iniziativa pubblica, producono gli effetti di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità. L'efficacia dell'apposizione del vincolo e della dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità decorre dalla data di approvazione del piano.

Mantiene la sua funzione il **piano guida** che il comune può approvare quando l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa privata o mista pubblico-privata è obbligatoria ai sensi dell'articolo 24 e dell'articolo 49, comma 2, per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata dal piano attuativo e nel rispetto di previsioni che interessano l'intera area, singoli ambiti per i quali possono essere adottati piani parziali e distinti. Mantenuti anche i piani di lottizzazione d'ufficio e i comparti edificatori, di cui è stata affinata la disciplina.

Il **procedimento per l'adozione dei piani attuativi** (articolo 51) è stato semplificato e differenziato per tipologia.

I piani di riqualificazione urbana, i piani attuativi per specifiche finalità e i piani di lottizzazione sono approvati dal comune, previo parere della CPC. Il parere della CPC è rilasciato nel termine di quarantacinque giorni dalla richiesta.

I piani di riqualificazione urbana e i piani attuativi per specifiche finalità, quando sono d'iniziativa pubblica, sono adottati dal consiglio comunale previo parere della CPC e depositati per trenta giorni a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse. Quando i piani attuativi di iniziativa pubblica prevedono l'apposizione di vincoli espropriativi, la deliberazione di adozione è notificata ai proprietari delle aree assoggettate al vincolo. Decorso questo termine il piano, eventualmente modificato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, è approvato dal consiglio comunale e acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale del comune. Si prescinde dall'approvazione del consiglio comunale se nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

I piani di lottizzazione e, quando sono d'iniziativa privata, i piani di riqualificazione urbana e i piani attuativi per specifiche finalità sono approvati previo parere della CPC e previo deposito presso gli uffici comunali per un periodo di venti giorni per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse. È confermata la disciplina previgente rispetto all'organo competente all'approvazione, individuando il consiglio comunale o la giunta comunale a seconda del numero degli abitanti e della dimensione dell'area.

Anche per i piani di iniziativa privata è stato dunque introdotto, per la prima volta, l'onere della pubblicità, prevedendo il deposito per venti giorni preliminarmente all'approvazione.

La richiesta di approvazione dei piani d'iniziativa privata può essere presentata dai proprietari che rappresentano almeno il sessanta per cento degli indici edilizi ammessi dal PRG. Alla parte rimanente di area si applica la disciplina della lottizzazione d'ufficio. Il

comune, assieme all'approvazione dei piani, approva con il medesimo provvedimento lo schema di convenzione previsto dall'articolo 49 e successivamente ne promuove la sottoscrizione.

Gli **effetti dei piani attuativi** sono disciplinati dall'articolo 54 ed è previsto che essi abbiano efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva.

La completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani attuativi e l'assolvimento da parte del soggetto privato degli obblighi a suo carico derivanti dalla convenzione nel loro termine di efficacia, consente la realizzazione degli interventi edilizi previsti anche dopo la scadenza del termine indicato nel comma 1.

Decorso il predetto termine senza che siano state realizzate le opere di urbanizzazione ai sensi del comma 2, le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato.

Entro diciotto mesi dalla scadenza del termine decennale di efficacia il comune deve definire la nuova disciplina delle aree interessate. In attesa della ripianificazione il comune può comunque autorizzare interventi in deroga al limite di densità fondiaria. La ridefinizione delle aree è atto obbligatorio e dunque, nel caso di ritardo od omissione dell'atto trovano applicazione le norme dell'ordinamento regionale degli enti locali in tema di potere sostitutivo.

La legge ha confermato sostanzialmente la disciplina previgente dei piani attuativi di iniziativa pubblica, dei piani attuativi di riqualificazione urbana e dei piani attuativi riguardanti insediamenti produttivi con effetti espropriativi.

Rispetto alla disciplina transitoria relativa ai piani attuativi, l'articolo 121, comma 14 stabilisce che in relazione alla durata e all'efficacia degli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'articolo 45, il termine decennale di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e mista pubblico-privata si applica alle previsioni di piano adottate dopo la data di entrata in vigore di questa legge. Con riferimento all'efficacia delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge continuano ad applicarsi le corrispondenti disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008, anche se abrogate. Le previsioni dei PRG di piani d'iniziativa privata vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge non sono soggette a decadenza.

L'articolo 51, relativo al procedimento di formazione dei piani attuativi, si applica anche ai procedimenti di adozione dei piani in corso alla data di entrata in vigore di questa legge, allo stato del procedimento in cui si trovano.

L'efficacia decennale dei piani, prevista dall'articolo 54, comma 1, vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge decorre dalla data della loro approvazione, se intervenuta dopo la data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008.

Agli strumenti pianificatori attuativi approvati ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), continuano ad applicarsi le norme della legge provinciale n. 22 del 1991, anche se abrogate. Se alla data di entrata in vigore della presente legge non è stata data attuazione, in tutto o in parte, ai piani in questione, le amministrazioni comunali favoriscono l'applicazione degli accordi urbanistici previsti dall'articolo 25.

Gli standard urbanistici e le fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali (articoli 59-62)
--

Questi articoli contengono le previsioni in materia di standard urbanistici e di fasce di rispetto, demandando al regolamento urbanistico-edilizio provinciale, l'individuazione degli

standard relativi ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi rispetto agli insediamenti; sempre al regolamento è demandata la definizione delle modalità per la realizzazione, da parte di soggetti privati, degli spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi sopra descritti. La definizione di queste modalità va intesa come integrativa di quelle già eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti, non precludendone l'applicazione.

Meritano di essere segnalati i commi 3 e 4 dell'articolo 59 che prevedono rispettivamente che il PTC possa aggregare gli standard previsti dal PRG con riferimento alle specifiche funzioni di livello sovracomunale e ridefinirne le quantità in relazione alle dotazioni territoriali del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo d'intervento e alle esigenze funzionali della comunità. Si è già detto rispetto alla norma che prevede che nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche, individuate dal PRG, sia ammessa, con deliberazione della giunta comunale, la realizzazione di ogni tipologia di servizi e di attrezzature pubbliche nel rispetto degli standard di cui al comma 1, lettera a).

In tema di parcheggi la legge introduce due novità al fine di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente:

- si dispone l'esonero dall'obbligo di rispetto delle quantità minime di parcheggio per gli interventi negli insediamenti storici, se è dimostrato attraverso una relazione accompagnatoria del titolo edilizio, l'impossibilità di reperirne di nuovi;
- è rinviata al regolamento la disciplina per l'esonero dal medesimo obbligo per le aree urbane consolidate.

Anche per questo gruppo di norme è prevista una disciplina transitoria, dettata dall'articolo 121, commi 20-22. In relazione alla disciplina degli standard urbanistici prevista dall'articolo 59, fino alla data individuata dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale il PTC può aggregare gli standard previsti e ridefinirne le quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo d'intervento e alle esigenze funzionali della comunità. Fino alla data individuata dalla deliberazione della Giunta provinciale prevista dall'articolo 59, comma 2, che definisce i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà, continua ad applicarsi la deliberazione adottata alla data di entrata in vigore di questa legge che ha un analogo oggetto.

In relazione alla disciplina degli spazi per parcheggi contenuta nell'articolo 60, per le attrezzature individuate dall'articolo 60, comma 3, esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge è fatto salvo l'assetto delle disponibilità di parcheggi esistente alla medesima data. Alle stesse attrezzature esistenti il 29 dicembre 2011 continua ad applicarsi l'articolo 59, comma 1 ter, della legge urbanistica provinciale 2008.

In relazione alla disciplina delle fasce di rispetto stradali dell'articolo 61 continua ad applicarsi la deliberazione adottata alla data di entrata in vigore di questa legge che ha un analogo oggetto, fino alla data di approvazione della deliberazione della Giunta provinciale che definisce criteri, condizioni e limiti per la definizione e l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, o fino alla diversa data stabilita dalla deliberazione stessa.

La tutela e la valorizzazione del paesaggio (articoli 63-73)
--

Questi articoli individuano i criteri per l'individuazione dei beni ambientali, gli interventi assoggettati ad autorizzazione paesaggistica e i soggetti competenti al rilascio nonché i procedimenti relativi.

Due i principi innovativi in quest'ambito: quello del coordinamento tra autorità chiamate ad esprimersi a diverso titolo sul medesimo intervento e quello che potremmo definire principio di corrispondenza tra interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica e interventi

liberi sotto il profilo edilizio: gli interventi edilizi liberi sono tali anche dal punto di vista paesaggistico.

L'articolo 64 in tema di **interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica** ordina rispettivamente rispetto alle competenze della CUP, delle CPC e del sindaco gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Sono sostanzialmente confermati rispetto alle disposizioni previgenti gli interventi assoggettati ad autorizzazione della **CUP**.

Gli interventi che non sono soggetti ad autorizzazione della CUP o del sindaco, secondo quanto previsto da quest'articolo, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica della **CPC** se interessano:

- a) il territorio del parco nazionale dello Stelvio;
- b) il territorio dei parchi naturali provinciali;
- c) le aree di tutela ambientale individuate dal PUP;
- d) i beni ambientali di cui all'articolo 65;
- e) fuori dai centri abitati, la posa di cippi o simboli commemorativi e di cartelli o di altri mezzi pubblicitari;
- f) nelle aree di tutela ambientale, i muri di sostegno e di contenimento superiori a tre metri di altezza;
- g) nelle aree di tutela ambientale, tutti gli altri interventi che non sono liberi ai sensi del comma 5.

Sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica della CPC i piani attuativi, compresi i piani guida, che interessano zone anche parzialmente comprese in aree di tutela.

Sono innovati gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica del **sindaco**, nelle aree di tutela ambientale, ricomprendendo i seguenti interventi:

- a) le recinzioni;
- b) i muri di sostegno e di contenimento fino a tre metri di altezza;
- c) le pavimentazioni stradali,
- d) gli interventi relativi a installazione di pannelli solari o fotovoltaici, legnaie pertinenziali, tende da sole (lettere c), d) ed e), dell'articolo 78, comma 3) nel rispetto dei criteri fissati nel regolamento o negli strumenti urbanistici.

L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per:

- a) tutti gli interventi edilizi liberi ai sensi dell'articolo 78, ad eccezione di quelli previsti dall'articolo 78, comma 3, lettere n) e o) e cioè cippi o simboli commemorativi, posti all'esterno delle aree pertinenziali degli edifici, e coltivazione delle cave, miniere e torbiere nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia;
- b) le opere e gli interventi previsti in piani attuativi già autorizzati ai fini della tutela del paesaggio ai sensi del comma 3 e che sono stati autorizzati secondo quanto previsto dall'articolo 7, comma 7;
- c) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 92.

Riguardo ai **beni ambientali e dei beni inclusi negli elenchi**, di cui all'articolo 65, si conferma sostanzialmente la disciplina già vigente.

Va invece commentato l'articolo 66 che introduce, per la prima volta, **norme di coordinamento tra soggetti** parimenti competenti al rilascio di autorizzazioni paesaggistiche. La norma dispone che nel rispetto delle finalità di semplificazione perseguite da questa legge, se su un medesimo intervento sono chiamati a pronunciarsi, a fini paesaggistici, anche per profili distinti, più organi di enti diversi tra comune, comunità e Provincia, le autorizzazioni paesaggistiche di competenza della comunità assorbono quelle di competenza del comune e quelle di competenza della Provincia assorbono le autorizzazioni della comunità o del comune.

Per i progetti soggetti a procedimento di valutazione dell'impatto ambientale, è previsto che l'autorizzazione paesaggistica sia resa nell'ambito della conferenza di servizi prevista

dall'articolo 12 della legge provinciale 17 settembre 2013, n. 19 (legge provinciale sulla valutazione d'impatto ambientale 2013), dal dirigente della struttura provinciale competente in materia di tutela del paesaggio. In casi di particolare complessità il dirigente può chiedere un parere preventivo alla sottocommissione della CUP. Analogamente, per i progetti soggetti a procedimento di autorizzazione unica territoriale (AUT) nei territori assoggettati a tutela ambientale l'autorizzazione paesaggistica è resa, nella conferenza di servizi prevista dalla legge provinciale sulla valutazione d'impatto ambientale 2013, dalla struttura provinciale competente in materia di tutela del paesaggio.

Qualora la realizzazione del medesimo intervento sia soggetta, anche in parte, ad autorizzazione paesaggistica e all'autorizzazione del soprintendente competente ai sensi della legge provinciale sui beni culturali 2003, l'autorizzazione del soprintendente comprende l'autorizzazione paesaggistica, secondo le seguenti modalità:

- a) per tutti gli interventi sottoposti al parere dell'organo consultivo previsto dall'articolo 4 della legge provinciale sui beni culturali 2003, l'autorizzazione paesaggistica è resa, in sede di comitato, dal rappresentante della struttura provinciale competente in materia di urbanistica. A tal fine il rappresentante, espressamente delegato dall'organo competente, esprime in modo vincolante il parere della struttura competente;
- b) nei casi diversi dalla lettera a), il soprintendente acquisisce il parere dell'organo competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 64.

Innovative anche le norme in materia di **procedimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche** e in tema di relativi ricorsi. L'articolo 67 ha previsto infatti che il termine per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sia di sessanta giorni dalla domanda, termine questo già previsto da una deliberazione attuativa e riconosciuto in legge. E' inoltre previsto che se l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rileva che gli interventi oggetto della domanda non possono essere autorizzati, con la comunicazione dei motivi ostativi prevista dall'articolo 27 bis della legge provinciale sull'attività amministrativa 1992 assegna all'interessato un termine per la proposizione di soluzioni idonee a superare i motivi che ostano al rilascio.

L'articolo 67, comma 3, dispone che l'autorizzazione paesaggistica è efficace per cinque anni dal rilascio. Se l'autorizzazione è necessaria per l'esecuzione di un intervento soggetto a permesso di costruire o a SCIA, la scadenza dell'autorizzazione paesaggistica coincide con quella del titolo abilitativo edilizio, anche nel caso di proroga del titolo. In ogni caso la domanda di permesso di costruire o la SCIA sono richieste o presentate, rispettivamente, entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Quando, per apportare varianti progettuali al medesimo intervento, è necessario chiedere un nuovo titolo edilizio, è richiesta una nuova autorizzazione paesaggistica.

In relazione a questa disposizione, la norma transitoria (articolo 121, comma 23) dispone che il termine di un anno previsto dall'articolo 67, comma 3, per la presentazione della domanda di permesso di costruire o della SCIA decorre dalla data di entrata in vigore di questa legge, se l'autorizzazione paesaggistica è stata rilasciata prima dell'entrata in vigore di questa legge ed è efficace.

In tema di **ricorsi**, l'articolo 70 riconosce in capo alla Giunta provinciale un potere generale di annullamento delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate dalla sottocommissione della CUP e dalle CPC entro sessanta giorni dal rilascio. A tal fine le CPC trasmettono copia delle autorizzazioni rilasciate alla struttura provinciale competente in materia di paesaggio.

Inoltre gli interessati possono proporre, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione dei provvedimenti, ricorso alla Giunta provinciale, che è tenuta a decidere entro novanta giorni, avverso:

- a) i provvedimenti conclusivi dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche della sottocommissione della CUP;
- b) i provvedimenti rilasciati ai sensi dell'articolo 66, per gli aspetti che riguardano la tutela

- del paesaggio;
- c) i provvedimenti delle CPC previsti dall'articolo 64, comma 2;
 - d) i provvedimenti delle CEC, in materia di autorizzazione paesaggistica, quando hanno funzioni di CPC, nel caso del comune di Rovereto, del comune di Trento e degli altri comuni compresi nel territorio individuato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), e comma 2 bis della legge provinciale n. 3 del 2006.

La norma, in assenza di specifiche disposizioni transitorie, è immediatamente applicabile anche ai procedimenti in itinere, allo stato in cui si trovano. Anche qualora, prima dell'entrata in vigore della nuova legge provinciale, sia stato già reso, secondo la previgente normativa (articolo 76, comma 2, legge urbanistica provinciale 2008), il parere della struttura provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio all'organo esecutivo di comunità, la decisione del ricorso spetta alla Giunta provinciale.

Con l'articolo 73 è stata introdotta un'importante forma di partecipazione dei cittadini alla cura e valorizzazione ambientale, attraverso il loro coinvolgimento in progetti di gestione, manutenzione o riqualificazione del verde pubblico nei centri abitati e riconoscendo anche loro eventuali autonome iniziative di valorizzazione di spazi pubblici a verde, piazze, parchi e piccole aree urbane. Gli enti locali possono riconoscere ai cittadini che si fanno promotori di tali iniziative incentivi sulle tariffe collegate al ciclo dei rifiuti.

Da ultimo, l'articolo 69 rinvia alla legge urbanistica provinciale 2008 per la disciplina delle sanzioni a tutela del paesaggio e delle sanzioni in materia edilizia che dunque restano in vigore. La norma in particolare prevede che in materia di vigilanza sull'attività edilizia, di definizione delle costruzioni abusive, di sanzioni, comprese le sanzioni a tutela del paesaggio, e dei relativi procedimenti comminatori continuano ad applicarsi gli articoli da 123 a 138 della legge urbanistica provinciale 2008, anche con riferimento alle nuove categorie d'intervento introdotte dall'articolo 77.

L'entrata in vigore della legge provinciale per il governo del territorio 2015 verrà accompagnata, come prevede questo articolo, da una deliberazione della Giunta provinciale che, a mero titolo ricognitivo, indicherà la corrispondenza fra le disposizioni richiamate dagli articoli da 123 a 138 della legge urbanistica provinciale 2008 con le nuove disposizioni in materia di tutela del paesaggio, categorie d'intervento e titoli edilizi.

L'attività edilizia (articoli 74-93)
--

Anche la materia dell'attività edilizia è stata oggetto di significative innovazioni, volte a dare maggiore uniformità all'intera disciplina.

Questo gruppo di articoli si apre con le previsioni del regolamento urbanistico-edilizio provinciale ed il regolamento edilizio comunale, disciplinando le rispettive competenze e prosegue disciplinando il libretto di fabbricato, l'attività edilizia, le categorie di intervento, l'attività edilizia libera e i titoli edilizi e il contributo di costruzione.

Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

L'articolo 74 prevede un **regolamento urbanistico-edilizio provinciale** che, in forma di **testo unico**, disponga in ordine alle norme attuative sia urbanistiche che edilizie della legge tra cui quelle in materia di definizione dei parametri edilizi e urbanistici, i criteri per il loro calcolo, la disciplina integrativa e di dettaglio degli standard di parcheggio, le modalità di presentazione dei progetti, la documentazione accompagnatoria essenziale dei titoli edilizi.

Il testo unico ha lo scopo di raccogliere in un unico strumento la regolamentazione ora contenuta in più provvedimenti attuativi. Ha inoltre la finalità di individuare regole uniformi su tutto il territorio provinciale e immediatamente cogenti, che non richiedono pertanto il

recepimento negli strumenti di pianificazione urbanistica o nei regolamenti comunali. La norma infatti va letta unitamente alle norme transitorie e di coordinamento, cui si rinvia il commento.

L'articolo 75 disciplina i contenuti del **regolamento edilizio comunale** che, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dunque non sovrapponendosi ad esso, saranno ridotti e disporranno, oltre che in merito all'ordinamento della CEC, ad esempio agli aspetti finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici attraverso parametri per favorire l'edilizia sostenibile, ai requisiti igienico-sanitari delle unità abitative e alla sistemazione esterna degli edifici (piano colore), alle disposizioni per il corretto inserimento urbanistico dei cartelli pubblicitari all'interno dei centri abitati, ai criteri localizzativi degli impianti di telecomunicazione, alla modalità di calcolo del contributo di costruzione, alle norme per la sua eventuale rateizzazione. Il contenuto del regolamento edilizio comunale indicato dalla nuova legge provinciale non è un sistema chiuso, potendo introdurre previsioni ulteriori, non già disciplinate da altre fonti.

L'articolo 76 disciplina il **libretto del fabbricato**, quale strumento di conoscenza della storia dei fabbricati a far data dalla loro costruzione; ne prevede l'obbligatorietà per i fabbricati costruiti successivamente all'entrata in vigore del testo unico attuativo e ne pone l'onere di tenuta in capo al comune territorialmente competente; i dati raccolti con il libretto del fabbricato sono messi a disposizione della Provincia nell'ambito del SIAT per lo sviluppo e l'aggiornamento del sistema di pianificazione territoriale.

Categorie di intervento

L'articolo 77 definisce **le categorie di intervento** sugli edifici innovando la disciplina esistente: oltre ad ampliare la categoria della manutenzione straordinaria, viene rivista la categoria della ristrutturazione edilizia e sono introdotte le categorie della nuova costruzione e della ristrutturazione urbanistica.

Nella generale promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, **la manutenzione straordinaria** viene a ricomprendere anche l'accorpamento di unità immobiliari; **la ristrutturazione edilizia** è relativa agli interventi volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso con o senza opere e comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti alla demolizione, anche parziale, dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume originario e anche su diverso sedime. Si evidenzia che, nel caso di ricostruzione su diverso sedime, la norma dispone la necessità di assicurare il rispetto della destinazione di zona, della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati. A titolo esemplificativo si rileva che nel caso di edificio posto in area non specificamente destinata all'insediamento, l'intervento su diverso sedime è ammesso se la ristrutturazione edilizia è consentita dalle relative norme di zona nonché nel rispetto di ulteriori e diversi vincoli presenti; l'intervento è in ogni caso subordinato al ripristino dell'area interessata dal sedime originario. Sono interventi di ristrutturazione edilizia anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti dalla legge o consentiti dal PRG nel limite del 20 per cento del volume originario. Rispetto a quanto ammesso dalla categoria della ristrutturazione edilizia fanno eccezione i limiti specificamente fissati nel caso di interventi in corrispondenza del patrimonio edilizio montano, come stabilito dall'articolo 104, comma 4.

Gli **interventi di nuova costruzione** sono in particolare quelli diretti a creare nuovi volumi edilizi fuori terra o interrati, la costruzione di volumi edilizi nel caso di demolizione di edifici preesistenti, quando sono utilizzati indici urbanistici che determinano un volume superiore a quello originario, la costruzione di volumi edilizi nel caso di demolizione di edifici preesistenti su diverso sedime e con ampliamenti del volume originario superiore al 20 per cento e la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporta la trasformazione edilizia del suolo in edificato.

E' introdotta anche la categoria della **ristrutturazione urbanistica** che comprende gli interventi rivolti a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto insediativo ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Titoli edilizi abilitativi

Le disposizioni relative ai titoli edilizi sono razionalizzate per chiarire tipologie di intervento, titolo corrispondente e procedure dirette al rilascio o alla presentazione dei medesimi.

In tal senso viene ripensata la disciplina dei titoli edilizi prevedendo l'obbligo di presentare la **segnalazione certificata di inizio attività** (cd. SCIA obbligatoria) sia per le tipologie di intervento espressamente indicate dal legislatore (tra le quali il mutamento di destinazione d'uso, l'aumento delle unità immobiliari con e senza opere e la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento già assentito) sia, in via residuale, per tutti gli interventi non espressamente ricompresi tra quelli liberi o tra quelli assoggettati a permesso di costruire.

Cambia la denominazione della concessione edilizia in coerenza con la disciplina statale. Sono soggetti **a permesso di costruire** (articolo 80) in particolare gli interventi di nuova costruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di riqualificazione e l'ampliamento di costruzioni esistenti che danno luogo a nuovi volumi edilizi o a superfici utili lorde anche all'esterno della sagoma esistente (con esclusione degli interventi soggetti a SCIA).

La legge elenca espressamente gli **interventi liberi** e quelli **liberi ma subordinati alla comunicazione al comune**; nel merito si rinvia all'articolo 78.

E' importante sottolineare che la norma stabilisce che tutti gli interventi edilizi liberi e quelli liberi previa comunicazione, fatta eccezione per i cippi e simboli commemorativi e per la coltivazione delle cave, miniere e torbiere, sono considerati tali anche dal punto di vista paesaggistico e dunque non necessitano di autorizzazione paesaggistica.

E' confermata la possibilità di presentare la **SCIA, in alternativa al permesso di costruire** (articolo 85, comma 2), per gli interventi di recupero conservativo degli edifici esistenti, vale a dire per gli interventi su edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume e di superficie utile lorda nonché per gli interventi su edifici soggetti a ristrutturazione edilizia che non comportano la demolizione anche parziale delle murature perimetrali e non comportano aumento di volume e di superficie utile lorda. Rimane inoltre la possibilità di presentare la SCIA, in alternativa al permesso di costruire, per gli interventi previsti dai piani attuativi già autorizzati ai fini della tutela del paesaggio e quelli non soggetti ad autorizzazione paesaggistica per i quali la CPC ha espresso parere favorevole sulla qualità architettonica del piano attuativo, quando, in entrambi i casi, i piani contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche e formali per la realizzazione degli interventi.

Caratteristiche e validità dei titoli abilitativi e procedimento per il rilascio del permesso di costruire

L'articolo 83 prevede che lavori oggetto del permesso di costruire sono iniziati entro due anni dal rilascio del titolo e previa comunicazione al comune. Entro lo stesso termine il titolare del permesso di costruire deve aver realizzato opere rappresentative di un reale ed effettivo intento costruttivo, che non si riducano, per esempio, all'impianto del cantiere, all'esecuzione di scavi, a sistemazioni del terreno o a singole opere di fondazione. I lavori sono ultimati entro cinque anni dalla comunicazione. I lavori s'intendono ultimati quando la struttura e le caratteristiche formali dell'opera sono individuabili in modo univoco.

Viene semplificato il procedimento per il rilascio del permesso di costruire che deve

concludersi entro 60 giorni, elevabili a 90, prevedendo l'applicazione del meccanismo del silenzio assenso ai sensi dell'articolo 23 bis della legge provinciale sull'attività amministrativa 1992 in caso di inutile corso del predetto termine. L'istituto del silenzio assenso non trova, tuttavia, applicazione qualora, ai fini del rilascio del permesso di costruire, siano necessari provvedimenti o atti di assenso posti a tutela di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e tali atti non siano stati rilasciati. Al procedimento per il rilascio del permesso di costruire si applica la legge provinciale sull'attività amministrativa 1992.

Viene introdotto (articolo 84) il permesso di costruire convenzionato che dà titolo al richiedente di realizzare, insieme al proprio intervento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria se la realizzazione di queste opere è necessaria e funzionale all'intervento richiesto dal privato e che consente di realizzare gli interventi anche per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, secondo quanto stabilito dalla convenzione che accede al permesso.

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è ammesso quando le opere di urbanizzazione primaria mancano o non sono idonee. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato, inoltre, nei casi di esclusione dell'applicazione della disciplina dei piani attuativi per aree con superficie inferiore a 2.500 metri quadrati.

In merito alla SCIA, l'articolo 85 prevede che essa perda efficacia decorsi cinque anni dalla data di presentazione. Il comune è tenuto ad accertare l'esistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione e decorso il predetto termine il comune può assumere unicamente provvedimenti di autotutela solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. La norma è particolarmente significativa per la certezza del diritto.

Contributo di costruzione

L'articolo 87, nella prospettiva di favorire gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente, applica una significativa riduzione del contributo di costruzione.

In coerenza con la finalità del risparmio di consumo del suolo e dell'incentivazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente ai lavori di recupero viene applicato un contributo di costruzione pari al 5% del costo medio di costruzione che viene, invece, aumentato, nella misura del 20% del predetto costo medio, per le nuove costruzioni.

E' previsto che i comuni, con il regolamento edilizio comunale, fissino il contributo in una misura compresa tra il 5 e l'8 per cento del costo medio di costruzione per gli interventi di recupero e in una misura compresa tra il 15 e il 20 per cento del medesimo costo per gli interventi di nuova costruzione. In attesa della eventuale deliberazione comunale l'articolo 122, comma 3 dispone la diretta applicazione dell'articolo 87.

La norma contiene, inoltre, criteri per qualificare la residenza come prima abitazione, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, segnatamente:

a) la residenza è considerata prima abitazione:

- 1) se l'unità abitativa è di proprietà del richiedente;
- 2) se, al momento della firma della convenzione prevista dall'articolo 90, comma 2, il richiedente e il suo coniuge, non divorziati né separati giudizialmente, non sono titolari o contitolari, eredi o legatari, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione su un altro alloggio idoneo alle esigenze familiari, nel territorio provinciale. Con deliberazione della Giunta provinciale sono stabiliti i criteri e le caratteristiche per la definizione dell'idoneità dell'alloggio, anche in relazione alle sue porzioni ideali;
- 3) se il richiedente s'impegna a stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori;

b) una residenza per il tempo libero e le vacanze è una residenza occupata saltuariamente per vacanze o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi.

L'articolo infine dà la facoltà ai comuni, con il regolamento edilizio comunale, di prevedere la possibilità, per gli interessati, di rateizzare il contributo di costruzione. In questo caso il regolamento prevede che almeno il 50 per cento del contributo di costruzione sia corrisposto prima del rilascio del titolo o all'atto della presentazione della SCIA, e che la restante parte del contributo è versata prima del rilascio del certificato di agibilità ed è assistita da idonea garanzia finanziaria.

L'articolo 88 rivede i casi di riduzione del contributo di costruzione, introducendo ad esempio quello a favore delle sale cinematografiche.

L'articolo 90 rivede i casi di esenzione del contributo. Tra i più innovativi:

- per gli interventi, negli insediamenti storici, anche a carattere sparso, diretti al recupero di costruzioni, di edifici o di fabbricati, inclusi gli ampliamenti, destinati a realizzare la prima abitazione del richiedente e sempre che la residenza non sia qualificata di lusso ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso);
- per gli interventi, al di fuori degli insediamenti storici, anche a carattere sparso, diretti al recupero di costruzioni, di edifici o di fabbricati, inclusi gli ampliamenti, destinati a realizzare la prima abitazione del richiedente, limitatamente ai primi 200 metri quadrati di superficie utile lorda e sempre che la residenza non sia qualificata di lusso ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969;
- per gli interventi di nuova costruzione destinati a realizzare la prima abitazione del richiedente, limitatamente ai primi 130 metri quadrati di superficie utile lorda e sempre che la residenza non sia qualificata di lusso ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Questi casi di esenzione si applicano anche alle cooperative edilizie quando:

- a) hanno ad oggetto sociale la realizzazione della prima casa del richiedente;
- b) ciascun socio della cooperativa dichiara che l'intervento è volto alla realizzazione della sua prima casa di abitazione e stipula con il comune una convenzione.

Varianti e certificato di agibilità

L'articolo 92 innova la disciplina delle varianti articolandole in varianti ordinarie, che sono soggette al titolo edilizio che l'intervento specifico in variante richiede e varianti in corso d'opera, che sono soggette alla presentazione di una SCIA prima della dichiarazione di fine dei lavori. Sono variazioni in corso d'opera i seguenti interventi:

- a) nel caso di edifici, variazioni che non modificano la destinazione d'uso e che non alterano la tipologia complessiva dell'intervento, i materiali, i colori e l'ordine compositivo del progetto autorizzato. Le variazioni sono comprese entro il 10 per cento delle misure di progetto concernente il volume edilizio, la superficie coperta, la superficie utile e l'altezza o, nel caso di balconi, entro il 20 per cento della superficie utile degli stessi. Si sottolinea al riguardo che il limite quantitativo per le modifiche è ricondotto ad alcuni, specifici parametri, rinviando alla responsabilità del progettista, nel caso di modifiche ulteriori o diverse, il rispetto della tipologia complessiva, dell'ordine compositivo, di materiali e colori del progetto autorizzato;
- b) nel caso di interventi riguardanti opere diverse dagli edifici, variazioni che non eccedono il limite del 10 per cento delle misure di progetto e che non comportano modificazioni significative sotto il profilo paesaggistico o qualitativo dell'opera.

L'articolo 93 individua il termine di sei mesi per la presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori e il termine di sessanta giorni per il rilascio, nel caso di nuove costruzioni, della dichiarazione di agibilità, con applicazione del meccanismo del silenzio assenso in caso di decorso infruttuoso del termine.

Opere soggette ad accertamento di conformità e procedimenti di deroga (articoli 94-100)

Questi articoli disciplinano il particolare regime abilitativo per la realizzazione di opere pubbliche di competenza dello Stato, della Provincia, della Regione, delle comunità, dei comuni e di altre amministrazioni, nonché il regime abilitativo delle linee elettriche. Disciplinano inoltre la realizzazione di opere in deroga.

In modo innovativo l'articolo 95 specifica che le opere pubbliche soggette al particolare regime abilitativo dell'accertamento di conformità sono le **opere realizzate secondo la disciplina dei lavori pubblici** e demanda alla Provincia la competenza rispetto alle proprie opere, a quelle della Regione o di altre Regioni o relativi enti territoriali e attribuisce invece l'accertamento di conformità agli organi esecutivi delle comunità, dei comuni e loro forme associative per le opere di rispettiva competenza.

Sono considerate opere di competenza della Provincia, delle comunità e dei comuni anche le opere di competenza delle seguenti amministrazioni aggiudicatrici:

- a) la Regione, la Provincia, la comunità, il comune o i soggetti delegati da questi enti;
- b) gli enti pubblici strumentali degli enti indicati nella lettera a) o le fondazioni alla cui costituzione partecipano questi ultimi enti;
- c) le società strumentali dei soggetti indicati nella lettera a), comprese le società di servizi pubblici in house, direttamente affidatarie o concessionarie di lavori e di servizi da parte degli enti in questione, se i lavori o le opere riguardano il lavoro o il servizio affidato;
- d) proprio tenuto conto che sono opere pubbliche quelle realizzate secondo la disciplina dei lavori pubblici, si inseriscono tra le opere soggette a conformità quelle di soggetti affidatari o concessionari di lavori o di servizi pubblici, diversi da quelli individuati dalla lettera c), se i lavori o le opere riguardano il lavoro o il servizio affidato.

Riguardo alla competenza all'accertamento di conformità si dispone che sono considerate opere di competenza della Provincia, ai fini dell'individuazione del soggetto competente ad accertare la conformità urbanistica, anche le opere pubbliche:

- a) individuate dall'articolo 31, comma 1, dell'allegato B della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale), fermo restando quanto previsto dall'articolo 94 nel caso di opere pubbliche di competenza dello Stato;
- b) consistono nella realizzazione di strutture per l'erogazione di servizi sanitari e socio-sanitari, soggette ad autorizzazione alla costruzione rilasciata dalla Provincia ai fini della programmazione sanitaria o socio-sanitaria.

In via residuale, ai sensi dell'articolo 95, comma 3, i comuni accertano la conformità delle opere che non risultano di competenza della Provincia e delle comunità.

È sostanzialmente confermata la disciplina della deroga urbanistica, distinguendo tra la deroga per opere soggette a conformità urbanistica – conseguente all'aggiornamento della definizione di cui all'articolo 95 – e per opere di interesse pubblico. L'articolo 97 demanda alla Giunta provinciale, con parere del consiglio comunale, il rilascio della deroga per la realizzazione di opere soggette a conformità urbanistica di competenza dello Stato, della Provincia, della Regione o di altre regioni e relativi enti territoriali, che siano in contrasto con gli strumenti urbanistici diversi dal PUP. La competenza per la deroga, per quanto riguarda, invece, le opere soggette a conformità di competenza delle comunità e dei comuni contrastanti con i rispettivi strumenti di pianificazione, spetta agli organi di questi ultimi competenti per l'adozione dello strumento di pianificazione.

La disciplina per la realizzazione di parcheggi pertinenziali (articolo 100), di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la realizzazione di parcheggi residenziali e commerciali in deroga (articolo 99) è confermata rispetto alle norme previgenti. L'approvazione di dette deroghe è di competenza del comune mediante deliberazione dell'organo cui spetta l'adozione degli strumenti di pianificazione. Il comma 3 dell'articolo 99 prevede che in riferimento agli edifici con destinazione commerciale la disposizione si

applica agli immobili esistenti alla data del 16 febbraio 2001 e a quelli realizzati sulla base di concessione edilizia rilasciata prima di tale data; con riferimento agli edifici residenziale rimane invece ferma la disposizioni regolamentare vigente che consente l'applicazione dell'articolo 99 agli edifici con destinazione residenziale e a servizi devono essere esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso originaria, alla data del 7 aprile 1989, corrispondente all'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122.

**Poteri di intervento della Provincia
e annullamento dei provvedimenti**
(articoli 101-102)

Questi articoli disciplinano l'esercizio dei poteri di annullamento e dei poteri sostitutivi da parte della Giunta provinciale.

L'articolo 101 in particolare dispone, innovando, che le deliberazioni e i provvedimenti dei comuni e delle comunità non conformi alle leggi urbanistiche, ai regolamenti e agli strumenti di pianificazione territoriale, o che li violano, possono essere annullati dalla Giunta provinciale entro cinque anni dalla loro adozione o dal loro rilascio, d'ufficio o su istanza di parte. La domanda di annullamento su istanza di parte deve pervenire alla Giunta provinciale, a pena d'improcedibilità, entro due anni dalla data di adozione del provvedimento o di rilascio del provvedimento. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni indicate nel comma 1 ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni all'amministrazione comunale o alla comunità e, se necessario, al titolare del permesso di costruire, al proprietario dell'opera e al progettista, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine prefissato.

Sono confermati i poteri sostitutivi che la Giunta provinciale può esercitare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 57 della legge regionale 4 gennaio 1993, n. 1 (Nuovo ordinamento dei comuni della regione Trentino - Alto Adige).

Il comma 1 dell'articolo 101 si applica alle domande di annullamento presentate successivamente alla data di entrata in vigore di questa legge. Alle domande presentate prima dell'entrata in vigore di questa legge continua ad applicarsi l'articolo 139 della legge urbanistica provinciale 2008 ancorché abrogato.

**Il recupero e la riqualificazione del patrimonio
edilizio esistente**
(articoli 103-111)

Questi articoli dettano la disciplina urbanistica ed edilizia degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche storico e montano, nonché la disciplina degli interventi per specifiche finalità in materia di aree agricole, aree produttive del settore secondario e di edilizia abitativa, prevedendo interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi.

In coerenza con il principio della limitazione del consumo di nuovo suolo queste norme, fortemente innovative, mirano a consentire la conservazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, introducendo meccanismi premiali per chi recupera l'esistente, quali bonus volumetrici o l'attribuzione di veri e propri crediti edilizi, che consentono di ricostruire gli immobili demoliti anche in aree diverse da quella originaria e che possono essere commercializzati e ceduti a terzi.

Recupero degli insediamenti storici e del patrimonio edilizio montano

L'articolo 103 detta disposizioni finalizzate a garantire l'omogeneità della pianificazione degli **insediamenti storici**, a fini di tutela dei nuclei storici e culturali. In particolare è previsto che per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici la Giunta provinciale, sentita la CUP, deve stabilire, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della legge, indirizzi e criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici, per tutelare gli insiemi di elementi costituiti da edifici e spazi aperti che connotano l'antico nucleo sotto il profilo storico e culturale locale e per definire le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi.

L'articolo 104 demanda ai PRG la disciplina delle condizioni e delle modalità da osservare nell'esecuzione degli interventi di recupero, conservazione e valorizzazione del **patrimonio edilizio montano** e alla Giunta provinciale la fissazione di criteri per la disciplina degli interventi di recupero, prevedendo, altresì, che tali interventi siano subordinati a una convenzione tra comune e soggetto interessato e solo per consentire – in modo innovativo rispetto alle disposizioni previgenti - l'utilizzo non permanente a fini abitativi degli edifici. Ulteriore innovazione introdotta nella norma è relativa al chiarimento circa gli interventi ammessi nel caso degli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia: il comma 4 chiarisce che in tal caso l'intervento di demolizione e ricostruzione può essere condotto solo in corrispondenza delle parti lignee, nel rispetto del sedime originario. Tenuto conto di questa innovazione la disciplina transitoria (articolo 121, comma 13) stabilisce che alle previsioni contenute nei piani per il recupero del patrimonio edilizio montano vigenti all'entrata in vigore della legge, che ammettono l'utilizzo abitativo permanente si applichino le disposizioni di cui all'articolo 57 della legge urbanistica provinciale 2008.

Gli articoli 105, 106 e 107 disciplinano la procedura da seguire per realizzare interventi di recupero **degli insediamenti storici**, con sopraelevazione per l'utilizzo dei sottotetti o con interventi demolizione e ricostruzione dove le condizioni statiche impediscono interventi conservativi; indicano infine le condizioni alle quali è possibile intervenire tempestivamente per la ricostruzione di edifici esistenti danneggiati o distrutti in seguito a eventi calamitosi, a sinistri o a crolli spontanei (avvenuti non in concomitanza di lavori sull'edificio).

In particolare l'articolo 105 prevede che negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; nel caso l'intervento sia realizzato in deroga rispetto alle previsioni del PRG è subordinato al parere della CPC. I comuni, con variante non sostanziale al PRG possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche; ciò comporta che il PRG possa fissare limiti rispetto all'applicazione della norma oppure possa prevedere ampliamenti maggiori, sempre tenuto conto della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Proprio in ragione della possibilità ricondotta al PRG di derogare all'applicazione di questa norma, la sua efficacia è differita di un anno rispetto all'entrata in vigore della legge.

L'articolo 106 è relativo alla possibilità di autorizzare la demolizione e ricostruzione degli edifici storici soggetti a risanamento conservativo o degli edifici del patrimonio edilizio montano soggetti a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia, nel caso di problematiche statiche che ne precludono la conservazione. In tal caso l'intervento è autorizzato dal consiglio comunale, acquisito il parere della CPC o l'autorizzazione paesaggistica se richiesta; al progetto è allegata una perizia statica asseverata con la quale

il tecnico incaricato descrive le problematiche che interessano l'edificio e dimostra l'impossibilità di recuperare l'edificio con modalità conservative. La disposizione trova una norma transitoria rispetto alle procedure in corso (articolo 122, comma 8), chiarendo che la novella legislativa si applica alle pratiche già presentate se non è stato espresso il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

L'articolo 107 disciplina, innovandola, tra l'altro, la cd. ricostruzione filologica dei manufatti distrutti, individuati catastalmente alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per l'edificabilità dei suoli), o la cui esistenza a tale data possa essere documentalmente provata, anche mediante immagini fotografiche, e collocati in aree non destinate specificatamente all'insediamento, in presenza di elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e sulla base di documenti storici o fotografie d'epoca che possano in modo certo assicurare la preesistenza del rudere alla data sopra indicata.

Per questi manufatti è ammessa la destinazione d'uso originaria o il riutilizzo a fini abitativi non permanenti. La ricostruzione dei manufatti in questione non è ammessa se l'intervento contrasta con le disposizioni della carta di sintesi della pericolosità prevista dall'articolo 22 o se la ricostruzione è esclusa dalle previsioni dei PRG relative agli insediamenti storici o dai piani per il recupero del patrimonio edilizio tradizionale montano vigenti.

Riqualificazione edilizia e urbanistica

Gli articoli 108, 109, 110 e 111 disciplinano gli **interventi di riqualificazione** propriamente detti, in coerenza con l'obiettivo del risparmio di suolo e con la finalità della rigenerazione del tessuto insediativo.

Le disposizioni si applicano nelle aree specificamente destinate a insediamento, all'esterno degli insediamenti storici anche di carattere sparso e con esclusione degli immobili vincolati come beni culturali ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

La legge introduce una specifica disciplina per la **riqualificazione di singoli edifici**, aventi destinazione residenziale o ricettiva – fatta eccezione per le case e appartamenti per vacanze e le strutture alberghiere con una specificazione per quelle che sono state oggetto di deroga urbanistica – ed esistenti da almeno quindici anni; detti edifici devono presentare condizioni di degrado o di obsolescenza strutturale, architettonica ed energetica, che va quindi opportunamente descritta nella relazione del progetto, al fine della valutazione del progetto di riqualificazione.

Per la realizzazione degli interventi di riqualificazione previsti da quest'articolo il permesso di costruire è subordinato al parere della CPC.

L'articolo fissa una serie di condizioni di riqualificazione architettonica e prestazionale, che vanno soddisfatte dal progetto, richiedendo che l'intervento si configuri come ristrutturazione edilizia finalizzata alla riqualificazione architettonica complessiva – e non parziale – dell'edificio.

Per incentivare l'intervento la norma prevede un incremento volumetrico del 15 per cento, in aggiunta agli incentivi volumetrici previsti in materia di risparmio energetico e in deroga alle previsioni di piano. In alternativa all'incremento volumetrico è ammesso il parziale riconoscimento di un credito edilizio, da definire secondo le modalità dell'articolo 27, commi 3 e 6, per il trasferimento del volume urbanistico esistente su altre aree destinate a funzioni residenziali o ricettive sulle quali l'utilizzo del credito edilizio può comportare, con diretta applicazione della legge, il superamento al massimo del 30 per cento dell'indice di zona o il superamento di un piano dell'altezza massima stabilita. L'utilizzo del credito è subordinato a permesso di costruire convenzionato, per definire l'entità del credito medesimo e la sua eventuale localizzazione.

L'articolo 109 consente il cambio di destinazione d'uso degli edifici ricettivi sopra descritti, se conforme alla disciplina di zona stabilita dal PRG. In tal caso, l'incremento volumetrico ammesso da questo articolo, al fine della riqualificazione architettonica, può incrementare del

15 per cento il volume fissato dai parametri di zona, non trovando applicazione per quegli edifici che già superano di questa entità la disciplina del PRG.

L'articolo 110 promuove progetti di **ristrutturazione urbanistica** attraverso la sottoscrizione di accordi finalizzati alla riqualificazione architettonica e insediativa del patrimonio edilizio esistente in determinati ambiti, al relativo miglioramento dell'accessibilità e della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche nonché all'integrazione di funzioni compatibili con la residenza. Questi interventi, per cui si sottolinea come il principale strumento di riferimento sia il piano di riqualificazione urbana, corredato appunto da accordo urbanistico, sono incentivati dalla legge attraverso il riconoscimento di un incremento volumetrico del 20 per cento rispetto al volume ammesso dal PRG, che può essere parzialmente riconosciuto a titolo di credito edilizio con le modalità previste per la riqualificazione degli edifici residenziali e ricettivi, sopra descritte.

L'articolo 111 infine disciplina la **riqualificazione degli edifici dismessi o degradati**, posti all'esterno delle aree urbane insediante o incongrui rispetto al contesto esistente, ammettendo, per la riqualificazione paesaggistica dell'area, la demolizione totale e la delocalizzazione del volume preesistente sulla base di un accordo urbanistico che deve definire entità del credito edilizio e ripristino dell'area. In attesa di definire le previsioni su detti edifici, la norma ne consente la demolizione, previo accertamento del volume o della superficie utile lorda esistenti da parte del comune, con inserimento in apposito registro. L'attivazione di detto registro, presso i comuni, intende fornire lo strumento per fissare il volume esistente e consentirne l'intervento di demolizione e successiva ristrutturazione edilizia.

Disposizioni per le aree agricole e Banca della terra (articoli 112-117)
--

Questi articoli disciplinano l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, l'apertura di strade in zone agricole e contengono altresì previsioni in materia di impianti di biogas e stoccaggi per attività silvo-colturali.

L'articolo 112 in particolare, nel confermare la disciplina previgente, introduce però alcuni elementi di novità significativi. Dell'edificazione ammessa nelle aree agricole rafforza il vincolo di funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, specificando che detto vincolo è apposto in via permanente. Non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree agricole. Il vincolo di destinazione agricola degli edifici aziendali e di quelli a uso abitativo dell'imprenditore agricolo è inserito in un apposito registro comunale e decade ope legis qualora vi sia la trasformazione urbanistica dell'area agricola. Tale disciplina, come stabilito dall'articolo 121, comma 19 si applica agli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della legge.

Analogamente, la legge (articolo 131), modifica l'articolo 14 della l.p. 10 del 2001, apponendo il vincolo agricolo permanente agli edifici destinati ad attività agrituristica a decorrere dall'entrata in vigore di questa legge: per questi edifici, l'eventuale perdita delle condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica non consente il cambio di destinazione d'uso e invece determina la conferma del vincolo agricolo sui medesimi edifici.

Riguardo alla realizzazione dei manufatti di limitate dimensioni, consentiti nel caso di attività agricola non esercitata in forma imprenditoriale, la legge subordina l'intervento alla sua reversibilità e al ripristino dell'area nel caso di dismissione dell'attività agricola; il progetto deve quindi assicurare dette condizioni, in modo da consentire – per le modalità costruttive e i materiali adottati – la reversibilità dell'intervento.

Nelle aree destinate all'agricoltura gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore

della legge urbanistica provinciale 2008 possono formare oggetto degli interventi di recupero e di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai PRG.

Per gli edifici realizzati in vigore dell'articolo 62 della legge urbanistica provinciale 2008, l'articolo 121, comma 19 stabilisce che continua ad applicarsi l'articolo 62 della previgente legge, ancorché abrogato.

È innovativo il comma 4 dell'articolo 112 che prevede la diretta applicazione della disciplina delle aree agricole di pregio, così come definita dal PRG, sulle aree boscate oggetto di trasformazione in aree agricole sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale. Non risulta quindi necessario il preventivo adeguamento cartografico del PRG, per poter applicare alle aree in questione la disciplina delle aree agricole, fermo restando che l'autorizzazione di eventuali interventi di infrastrutturazione o edificazione a fini agricoli sull'area oggetto di cambio di coltura sono subordinati all'avvenuta trasformazione dell'area boscata in area agricola. Con variante al PRG il comune può stabilire una zonizzazione agricola diversa da quella delle aree agricole di pregio.

La legge introduce la **Banca della terra** (articolo 116) anche nel territorio provinciale.

Al fine di valorizzare il patrimonio agricolo-forestale, di promuovere i processi di ricomposizione e riordino fondiario, di recuperare ad uso produttivo le superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate, anche per incentivare l'insediamento dell'imprenditoria agricola e, in particolare dei giovani imprenditori, nonché al fine di favorire la salvaguardia del territorio e del paesaggio, è istituita la Banca della Terra.

La Banca della Terra consiste in un inventario dei terreni pubblici e dei terreni privati che i proprietari hanno dichiarato disponibili per la temporanea assegnazione ai soggetti che ne fanno richiesta. Una delibera della Giunta provinciale – da approvare entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge – definisce le modalità per il funzionamento di questo inventario.

Disposizioni per le aree produttive e turistico ricettive (articoli 117-119)
--

Risultano innovative le norme in materia di attività ammesse nelle aree produttive del settore secondario. Nel quadro di quanto stabilito dall'articolo 33 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, l'articolo 118 dispone che nelle aree produttive del settore secondario sono consentiti, anche senza specifica previsione urbanistica, servizi e impianti di interesse collettivo, strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi pertinenziali, zone per la logistica, mense aziendali, strutture per attività di formazione professionale.

L'articolo 118 integra inoltre anche la disciplina delle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti, consentendo, oltre al commercio all'ingrosso, le attività rispondenti ai criteri di cui alla legge provinciale sul commercio, le attività terziarie che per dimensione insediativa, infrastrutture di pertinenza e per carico urbanistico sono coerenti con la tipologia insediativa.

Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale le attività industriali e artigianali di cui all'articolo 33, comma 1, delle norme di attuazione del PUP, il comune è tenuto a rilasciare il titolo edilizio anche in deroga ai parametri edilizi fissati dagli strumenti di pianificazione territoriale, senza ricorso alla procedura di deroga prevista dagli articoli 97 e 98, qualora il procedimento di valutazione di impatto ambientale si è concluso positivamente e ha accertato la necessità di superare i parametri edilizi in ragione della tipologia dei processi produttivi previsti.

Sostanzialmente confermata la disciplina della realizzazione dell'alloggio del gestore e di camere per il personale per gli esercizi alberghieri e nelle strutture ricettive e dell'ulteriore unità abitativa, mentre il comma 3 ha introdotto la previsione che demanda al regolamento urbanistico-edilizio provinciale di individuare gli interventi ammessi nelle aree sciabili, per lo svolgimento degli sport invernali, nei limiti di quanto previsto dalle norme di attuazione del PUP, indicando che al di fuori delle aree sciabili sono consentite, nei limiti di quanto previsto dalle norme di attuazione del PUP, strutture e infrastrutture funzionali alla realizzazione e gestione di piste per la pratica dello sci da fondo e per lo slittino.

Disposizioni attuative, transitorie ed abrogative

- entrata in vigore -

(articoli 120-135)

Questo gruppo di articoli contiene disposizioni di estrema importanza per l'applicazione della nuova legge provinciale, come in particolare quelle di cui agli articoli 120, 121 e 122. Al riguardo si rinvia alle specificazioni già illustrate nei paragrafi precedenti in relazione alle singole tematiche, integrando con i seguenti elementi:

Articolo 120. Adeguamento degli strumenti di pianificazione e dei regolamenti edilizi

In linea generale, l'articolo 120 stabilisce la prevalenza delle disposizioni contenute in questa legge e nel regolamento unico provinciale su tutte le disposizioni difformi dei regolamenti edilizi comunali, dei PTC e dei PRG, prevedendo che le disposizioni contrastanti siano disapplicate e disciplinando, in via transitoria, anche l'adeguamento delle previsioni contrastanti dei PTC e dei PRG vigenti.

In particolare:

1) le disposizioni del PTC e del PRG difformi e quindi in contrasto con le disposizioni di questa legge, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e della disciplina attuativa di questa legge cessano di applicarsi dalla data di entrata in vigore della nuova legge provinciale o altra data dalla stessa indicata, quando queste ultime disposizioni sono idonee ad essere applicate direttamente e cioè quando esse non abbiano bisogno di provvedimenti attuativi. Le previsioni del PTC e del PRG non disapplicate ai sensi del comma 2 sono adeguate in occasione della prima variante successiva alla data a decorrere dalla quale le disposizioni di questa legge, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e la disciplina attuativa di questa legge sono applicate, ai sensi delle disposizioni transitorie di questa legge; l'adeguamento è un atto obbligatorio.

2) le disposizioni dei regolamenti edilizi comunali in contrasto con questa legge, con le disposizioni del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e con la disciplina attuativa di questa legge cessano di applicarsi. Analogamente cessano di applicarsi le disposizioni dei regolamenti edilizi che disciplinano aspetti non demandati al regolamento edilizio comunale ai sensi dell'articolo 75. Come i PTC e i PRG, i regolamenti edilizi comunali sono adeguati alle previsioni del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dell'articolo 75 entro la data individuata dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale; l'adeguamento è un atto obbligatorio.

In entrambi i casi, fino all'adeguamento continuano ad applicarsi le disposizioni dei regolamenti edilizi e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti.

Il regolamento urbanistico-edilizio provinciale, quando sarà approvato, individua specificamente le sue disposizioni che non possono essere applicate in assenza dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione con il procedimento di variante, e può dettare disposizioni transitorie relative all'applicazione di quest'articolo.

Articolo 121. Disposizioni transitorie in materia di pianificazione e tutela del paesaggio

L'articolo 121 individua la disciplina transitoria applicabile fino all'entrata in vigore del regolamento unico provinciale e fino all'approvazione della carta di sintesi della pericolosità, nonché la disciplina applicabile ai procedimenti di pianificazione in corso e agli obblighi di ripianificazione collegati a vincoli urbanistici e ai piani attuativi, nonché la regolamentazione transitoria di standard, spazi per parcheggi e fasce di rispetto.

Come principio generale le disposizioni della nuova legge provinciale si applicano a decorrere dalla sua data di entrata in vigore, salvo che essa non disponga diversamente. Le disposizioni di questa legge che, per la loro attuazione, rinviando al regolamento urbanistico-edilizio provinciale o a deliberazioni della Giunta provinciale si applicano a decorrere dalla data stabilita da questo regolamento o da queste deliberazioni e fino a questa data continuano a trovare applicazione le corrispondenti disposizioni del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg, concernente "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)", e degli altri regolamenti e deliberazioni attuativi della legge urbanistica provinciale 2008, o richiamati da quest'ultima.

Articolo 122. Disposizioni transitorie in materia di edilizia e di recupero del patrimonio esistente

L'articolo 122 individua le disposizioni immediatamente applicabili in materia di titoli edilizi, di categorie di intervento e la disciplina transitoria relativa ai procedimenti per il rilascio del permesso di costruire, all'agibilità, agli interventi di riqualificazione e all'edificazione in area agricola e recupero del patrimonio esistente. In particolare stabilisce che:

- le disposizioni in materia di categorie d'intervento e di titoli edilizi, salvo che non sia diversamente disposto da questa legge di questa legge, sono immediatamente applicabili dalla data di entrata in vigore di questa legge e prevalgono sulle disposizioni contenute nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG incompatibili, che cessano di applicarsi;
- alle domande di concessione edilizia già presentate alla data di entrata in vigore di questa legge continuano ad applicarsi le disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008 che regolavano il procedimento di rilascio del titolo edilizio, anche se abrogate, e dei regolamenti edilizi comunali vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge;
- per le concessioni edilizie già rilasciate alla data di entrata in vigore di questa legge e per le SCIA già presentate alla medesima data si applicano le disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008, anche se abrogate, dei PRG e dei regolamenti edilizi comunali vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge, a condizione che i lavori siano iniziati, ai sensi dell'articolo 83, comma 3, della presente legge;
- le disposizioni sulle varianti di cui all'articolo 92 si applicano immediatamente, alla data di entrata in vigore di questa legge.

Fino all'approvazione della deliberazione prevista dall'articolo 87, comma 4, che definisce i requisiti di idoneità dell'alloggio, si applica la deliberazione adottata, ai sensi dell'articolo 4 della legge provinciale n. 21 del 1992.

Articolo 124. Abrogazioni

La legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 denominata "Legge provinciale per il governo del territorio 2015", verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige di data 11 agosto 2015 n. 32, suppl. n. 2 ed entrerà in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione e quindi il 12 agosto 2015.

Dalla data di entrata in vigore di questa legge è abrogata la legge urbanistica provinciale 2008, tranne:

- l'articolo 57 (Disciplina della residenza e degli alloggi per tempo libero e vacanze) che è stato modificato dagli articoli 127 e 130 della nuova legge;

- gli articoli da 81 a 91 e l'articolo 149 bis (in materia di certificazione e sostenibilità ambientale degli edifici);
- gli articoli da 123 a 138 (in materia di vigilanza sull'attività edilizia e sul sistema sanzionatorio)
- il comma 4 dell'articolo 151 (in materia di lavori pubblici),
- il comma 1 dell'articolo 152 (in materia di piano generale per gli interventi per la viabilità);
- i commi 2 e 3 dell'articolo 153 (in materia di legge provinciale sulle foreste);
- gli articoli 154 e 155 (in materia di espropri e di ricettività turistica).

In conclusione, tenuto conto che la maggior parte delle norme della nuova legge provinciale per il governo del territorio trova immediata applicazione e tenuto conto del principio generale secondo cui la nuova legge provinciale dispone per il futuro e, salvo non sia diversamente disposto, non trova applicazione retroattiva, può essere utile concludere con una sintesi esemplificativa delle nuove norme più significative, immediatamente applicabili dalla data della sua entrata in vigore, e quindi dal 12 agosto 2015 o che richiedono degli adempimenti entro tempi determinati

Legge provinciale per il governo del territorio	Adempimenti
Attribuzioni Comunità e Comuni (artt. 6 e 8 e altri articoli in legge)	Immediatamente applicabili
Composizione CPC e CEC (artt. 7 e 9)	Nomina da parte di Comunità e Comuni entro 2 mesi
Informatizzazione procedure urbanistiche ed edilizie (art. 11)	Immediatamente applicabili
Comitato per la qualità (art. 13)	Deliberazione attuativa PAT entro 4 mesi
Disposizioni del PTC e del PRG difformi e in contrasto	Disapplicate immediatamente
Disposizioni del PTC e del PRG non difformi e non in contrasto	Adeguate con prima variante utile che è atto obbligatorio
Disposizioni dei regolamenti edilizi comunali in contrasto o che disciplinano aspetti non più di competenza	Disapplicate immediatamente
Disposizioni dei regolamenti edilizi comunali non in contrasto	Adeguate entro data indicata da regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Adeguamento obbligatorio.
Contenuti PTC e PRG	Coerenza nell'ambito dei PTC e PRG adottati
Adozione, stralci, varianti PTC e adozione e varianti PRG (artt. 32-35 e 37-39), nonché adozione piani attuativi (art. 51)	Norme immediatamente applicabili anche ai procedimenti in corso, nella fase in cui si trovano
Crediti edilizi	Riconoscimento mediante PRG o piano attuativo
Autorizzazione paesaggistica, procedimento (art. 67) e ricorsi (art. 70)	Immediatamente applicabili
Categorie d'intervento, titoli abilitativi, procedimenti (artt. 77-86)	Immediatamente applicabili
Contributo di costruzione	Regolamento edilizio comunale che fissa le

	aliquote per interventi di recupero e nuovi interventi e per eventuale rateizzazione. Non è indicato un termine ma l'adeguamento è atto obbligatorio.
Varianti ai titoli abilitativi	Immediatamente applicabili
Conformità e deroghe	Immediatamente applicabili
Recupero sottotetti (art. 105)	Efficacia differita di un anno dall'entrata in vigore della legge
Ricostruzione filologica (art. 107)	Immediatamente applicabili
Riqualificazione edifici residenziali e ricettivi (art. 109) (ex art. 15 L.P. n. 4 del 2010)	Immediatamente applicabili
Riqualificazione edifici dismessi o degradati (art. 111)	Immediatamente applicabili
Banca della terra (art. 116)	Deliberazione attuativa PAT entro 180 giorni
Attività ammesse nelle aree produttive di livello locale e provinciale	Immediatamente applicabili