

**Proposta di legge “Disposizioni urgenti in attuazione dell’articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito con modificazioni nella legge 22 dicembre 2011 n. 214.”.**

**Relazione**

La presente proposta di legge considera la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico come il risultato di un processo di valutazione nel quale gli enti proprietari prendono in considerazione diverse possibilità di valorizzazione, dalla concessione o locazione onerosa fino all’alienazione e le valutano in un’ottica di sviluppo economico locale sostenibile (art. 1).

A tal fine, e in attuazione del decreto legge 201/2011, la proposta di legge disciplina il procedimento per la formazione dei programmi unitari di valorizzazione territoriale (PUV) e il procedimento semplificato per l’approvazione delle varianti urbanistiche relative ai piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all’articolo 58, comma 1 del decreto legge 112/2008 (art. 2).

I PUV e i piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituiscono, infatti, due modalità attraverso le quali è possibile procedere alla valorizzazione dei beni; l’una di rilevanza interistituzionale che coinvolge una molteplicità di enti attraverso la cooperazione, si sostanzia nell’accordo di programma e richiede l’individuazione delle fattispecie, di seguito indicate, per le quali può essere attivata, l’altra di rilievo locale per la quale si prevede una procedura semplificata nei casi in cui la valorizzazione stessa comporti varianti urbanistiche.

I PUV devono assicurare che gli interventi di valorizzazione in essi previsti siano coerenti tra loro e con il contesto territoriale di riferimento e che le nuove destinazioni d’uso degli immobili siano coerenti con gli obiettivi degli strumenti della pianificazione territoriale. Inoltre assicurano gli interventi eventualmente necessari per garantire il miglioramento qualitativo del contesto urbano e territoriale.

Essi hanno ad oggetto immobili di proprietà della Regione o di enti dipendenti o delle ASL o immobili di proprietà di enti o soggetti pubblici di cui i medesimi siano detentori o gestori.

Gli immobili sono compresi nei PUV qualora per la loro valorizzazione sia necessaria una variante agli strumenti urbanistici comunali che comporti:

- una contestuale variazione agli strumenti della pianificazione della Regione o della provincia,
- il superamento in misura superiore al 10% del dimensionamento previsto dal piano strutturale per ciascuna destinazione d’uso con riferimento alle Utoe, o che ecceda i 5000 mq di superficie utile lorda oppure generi effetti significativi di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema delle infrastrutture e della mobilità (in assenza di PS si fa riferimento al superamento del dimensionamento del P.R.G);
- una nuova destinazione urbanistica che preveda grandi strutture di vendita;
- il mutamento della destinazione urbanistica di aree agricole o di aree inedificate ricadenti in contesti privi di opere di urbanizzazione;
- un mutamento della destinazione d’uso di immobili oggetto delle procedure di valorizzazione previste dal D.Lgs n. 85/2010.

I PUV comprendono anche aree non urbanizzate cui deve essere attribuita una destinazione o una variazione d’uso, immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al D.Lgs n. 85/2008, aree di notevole interesse pubblico di cui all’articolo 136 del D.Lgs n. 42/2004.

Possono essere inseriti nei PUV anche immobili che non presentano le caratteristiche di cui sopra, a richiesta dell'ente proprietario oppure qualora la Regione accerti l'esigenza di procedere ad una loro valorizzazione in forma integrata con gli immobili che invece sono in essi inseriti.

Possono essere compresi nei PUV anche immobili di proprietà statale previa intesa con le rispettive amministrazioni (art. 3)

Entro il 30 settembre di ogni anno i soggetti pubblici interessati inviano al comune competente la propria proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comportante variante. La proposta è accompagnata da una relazione illustrativa corredata degli elementi anche cartografici necessari per la valutazione. Nei 30 giorni successivi al suo ricevimento, il comune verifica i contenuti della proposta rispetto ai propri strumenti urbanistici e le relative varianti in riferimento alle tipologie previste dall'articolo precedente e redige un elenco. L'elenco evidenzia per ciascun immobile la destinazione d'uso attualmente in essere e la destinazione d'uso proposta, distinguendo quali destinazioni possono essere inserite nei PUV oppure essere oggetto del procedimento semplificato di variante. Entro il termine suddetto, il comune trasmette l'elenco agli enti che hanno inviato la proposta di piano, ai comuni limitrofi, alla Regione e alla provincia. Entro 15 giorni successivi al ricevimento dell'elenco, gli enti e i comuni suddetti possono presentare alla Regione e al comune le proprie considerazioni sulle proposte di nuove destinazioni. La Regione, nei 15 giorni successivi, procede all'istruttoria degli elenchi e, sulla base di questa, individua gli interventi di valorizzazione che possono essere oggetto di PUV definendone provvisoriamente il relativo ambito territoriale di riferimento (art. 4).

Per le variazioni degli strumenti urbanistici comunali e per le eventuali variazioni contestuali degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della provincia necessarie per attuare il PUV, si applicano gli articoli 4 e 5 della legge regionale 35 /2011. Pertanto, si procede mediante accordo di programma nei casi in cui si debba variare solo strumenti urbanistici comunali e mediante accordo di pianificazione, di cui all'articolo 21 e seguenti della l.r. 1/2005, nei casi di variante anche agli strumenti regionali o provinciali.

L'accordo di programma è promosso dal Presidente della Giunta regionale per ciascun PUV sulla base di una delibera della Giunta stessa che definisce tra l'altro in via definitiva gli ambiti territoriali dei PUV.

L'accordo di programma deve concludersi entro 120 giorni dalla sua promozione, in detto termine non si computa il tempo necessario per lo svolgimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10/2010.

Sono fatti salvi i poteri sostitutivi previsti in capo al Presidente della Giunta regionale nel caso in cui l'accordo non si concluda (art. 5).

Le varianti allo strumento urbanistico comunale relative ad immobili che non possono essere oggetto di PUV, sono approvate con modalità semplificate. Nello specifico si prevede che la deliberazione del Consiglio comunale che approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni abbia effetto di adozione delle varianti ad esso inerenti. Il relativo avviso è pubblicato sul BURT e gli atti sono resi accessibili sul sito internet del comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi, decorso tale termine, il comune approva il piano e controdeduce alle osservazioni. La procedura semplificata può essere applicata anche per dare attuazione ai programmi di alienazione e valorizzazione della Regione, degli enti da questa dipendenti e di altri soggetti pubblici.

Nel caso in cui il comune approvi una variante con la procedura semplificata per immobili che invece possono essere oggetto di PUV, la Regione può adottare, entro 45 giorni dalla pubblicazione sul BURT, misure di salvaguardia con l'effetto di sospendere l'efficacia della variante (art. 6).

Si prevede infine che in sede di prima applicazione della legge, al fine di consentire un rapido avvio di uno o più PUV, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della stessa, ogni ente interessato trasmetta alla Regione e alla provincia l'elenco dei beni immobili compresi nella proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni comportante variante agli strumenti urbanistici comunali. La Regione, nei trenta giorni successivi, convoca una o più conferenze di servizi per acquisire le valutazioni degli enti interessati e sulla base degli esiti della conferenza individua gli immobili che possono essere oggetto di PUV. Le varianti che invece riguardano immobili diversi da quelli oggetto di PUV possono essere approvate con il procedimento semplificato. Si prevede inoltre che tale procedimento possa essere applicato dalla Regione oltre il periodo di prima applicazione, nei casi in cui, in attuazione di normative statali o regionali, debbano essere promossi uno o più PUV con tempistiche non compatibili con il procedimento di cui all'articolo 4 (Art.7).

Si prevede, infine la realizzazione di PUV regionali per perseguire gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale delle aziende sanitarie disciplinando le procedure per l'attuazione degli accordi di programma stipulati per la realizzazione di nuovi presidi ospedalieri e per la valorizzazione dei beni funzionali a tale scopo (art.8).

\*\*\*\*\*