

REGIONE BASILICATA

LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 11-08-1999

TUTELA, GOVERNO ED USO DEL TERRITORIO

ARTICOLO 33

Finalità e contenuti della perequazione

1. La perequazione urbanistica persegue l'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione e la ripartizione equa tra proprietà private dei gravami derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città (SRAU).
2. La pratica della perequazione urbanistica si basa su un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.
3. La valutazione dei valori da compensare viene effettuata assumendo come criterio l'indifferenza delle determinazioni del PO o del RU, rispetto al valore dei suoli che dipende esclusivamente dallo stato di fatto e di diritto in cui i suoli stessi si trovano al momento della formazione del piano.
4. L'accordo fra e con i privati può essere determinato come esito di asta pubblica fra operatori, basata su condizioni di sostanziale equilibrio fra la domanda e l'offerta di suolo oggetto di trasferimento di diritti edificatori.
5. Il progetto di piano relativo all'armatura urbana (SRAU) definito nella Pianificazione Strutturale e in quella Operativa costituisce il riferimento dimensionale della domanda di suolo.

ARTICOLO 34

Ambiti, Distretti Urbani e strumenti perequativi

1. La Pianificazione Strutturale, per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 33 definisce, negli Ambiti Urbani e Periurbani di cui all'art. 2, 2° comma, lett. b) e secondo i criteri di cui al Regolamento di attuazione:
 - i perimetri dei Distretti Urbani di Trasformazione e/o Nuovo Impianto tra i quali applicare modalità di trasferimento di diritti edificatori.
 - i perimetri di Distretti Urbani nei quali applicare modalità di compensazione di diritti edificatori.
2. La Pianificazione Operativa, nel perseguimento delle dette finalità, nei Distretti Urbani come sopra perimetrati, regola le modalità di trasferimento e di compensazione dei diritti edificatori in relazione ai Regimi Urbanistici di cui all'art. 3 ed alle politiche impositive locali con particolare riferimento alla perimetrazione delle microzone censuarie.
3. I Documenti Preliminari di cui all'art. 11 così come i Rapporti urbanistici di cui all'art. 23 devono dare conto degli esiti delle politiche perequative poste in essere dai piani.

Regione Calabria

LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19¹

Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria.

Art. 54

Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
 2. La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Comunale (PSC) riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.
 3. Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.
 4. Le aree le quali, secondo le regole stabilite dal Piano Strutturale Comunale (PSC), non sono necessarie per realizzare le costruzioni e gli spazi privati a queste complementari, entrano a far parte del patrimonio fondiario del Comune, che le utilizza per realizzare strade ed attrezzature urbane nonché per ricavarne lotti edificabili da utilizzare sia per i previsti programmi di sviluppo economico e sociale sia per le permutazioni necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati dal PSC ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza.
 5. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.
 6. Il Piano Operativo Comunale (POT) ed i Piani urbanistici Attuativi (PAU), nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
 7. Il Regolamento edilizio ed urbanistico (REU) stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.
-

Regione Campania

Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004

Art. 32

Perequazione urbanistica.

1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.
2. Il Puc, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.
3. Il Ruc individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del Puc.

Regione Emilia Romagna

Legge regionale n.20/2000: Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio

Art. 7

Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. A tal fine, il PSC può riconoscere la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee.
3. Il POC e i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
4. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

Art. 7-bis

Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente.
2. In attuazione dei principi di solidarietà e coesione economico sociale stabiliti dall'articolo 42, secondo comma, della Costituzione e di **perequazione urbanistica**, di cui all'articolo 7, i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica, in conformità a quanto previsto dalla presente legge.

Art. 15

Accordi territoriali

1. Comuni, le Province e la Regione possono promuovere accordi territoriali per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni ovvero per coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici, in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche e del valore naturale, ambientale e paesaggistico dei territori comunali ovvero della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali. I Comuni possono altresì stipulare accordi territoriali per lo svolgimento in collaborazione di tutte o parte delle funzioni di pianificazione urbanistica, nonché per l'elaborazione in forma associata degli strumenti urbanistici e la costituzione di un apposito ufficio di piano o di altre strutture per la redazione e gestione degli stessi.

1-bis. La Provincia e la Regione partecipano alla stipula degli accordi territoriali che definiscono scelte strategiche di rilievo sovracomunale, di cui all'articolo 13, comma 3-ter, nonché alla stipula degli accordi che prevedono l'avvio di procedure di variante agli strumenti di pianificazione territoriale.

2. Per l'attuazione del PTCP la Provincia può promuovere accordi territoriali diretti a definire, anche con riguardo alle risorse finanziarie disponibili, gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito e che attengono:

a) alla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale previste dal piano nonché delle infrastrutture, opere o servizi cui è subordinata l'attuazione dei piani urbanistici comunali, a norma del comma 4 dell'art. 26;

b) a interventi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico ovvero alla realizzazione di dotazioni ecologiche ed ambientali;

c) a progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali del territorio.

3. Gli accordi territoriali di cui ai commi 1 e 2 possono prevedere forme di **perequazione territoriale**, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. A tal fine gli accordi definiscono le attività, il finanziamento ed ogni altro adempimento che ciascun soggetto partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento. La proposta di accordo territoriale è approvata dalla Giunta regionale, acquisito il parere della Commissione assembleare competente, qualora l'accordo preveda la modifica a piani e atti regionali di competenza dell'Assemblea regionale.

4. Agli accordi territoriali si applica, per quanto non previsto dalla presente legge, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art. 15 della Legge n. 241 del 1990.

Art. 30

Piano Operativo Comunale (POC)

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;

c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

1-bis. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

2. Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

...

2-bis. Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

2-ter. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

...

2-quater. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale, definito ai sensi dell'art. A- 22, comma 3, e dell'art. A-6-bis dell'Allegato, anche attraverso meccanismi perequativi o di permuta o trasferimento di quote del patrimonio edilizio esistente in altre aree idonee destinate all'edificazione con incentivi alla delocalizzazione.

2-quinquies. Per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il POC deve comunque prevedere:

...

3. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica **criteri di perequazione** ai sensi dell'art. 7.

...

ALLEGATO

Art. A-17

Aree di valore naturale e ambientale

1. Costituiscono aree di valore naturale e ambientale gli ambiti del territorio rurale sottoposti dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione.

...

8. Per ripartire in modo equo gli oneri derivanti dall'istituzione di aree naturali protette, la Provincia può stabilire specifiche forme di compensazione e riequilibrio territoriale, attraverso gli **strumenti di perequazione** di cui al comma 3 dell'art. 15.

...

Regione Friuli Venezia Giulia

Legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5

Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio

Capo V

Perequazione urbanistica e compensazione territoriale

Art. 31

Perequazione urbanistica

- 1.** Il Comune può utilizzare la tecnica della perequazione urbanistica in sede di pianificazione operativa e attuativa relativamente a immobili destinati a trasformazione urbanistica, mediante convenzione con i proprietari degli immobili interessati.
- 2.** La disciplina della perequazione urbanistica per gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria è stabilita nel POC e nei PAC, in modo tale da assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Art. 32

Compensazione urbanistica

- 1.** Il Comune e i proprietari delle aree da destinare a servizi possono concordare la cessione delle medesime al Comune, a fronte di una compensazione attuata mediante il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale a ciò preventivamente destinate.
- 2.** La compensazione può aver luogo mediante convenzione fra il Comune e i proprietari delle aree interessate dagli interventi, che stabilisca:
 - a)** le modalità di calcolo dei crediti edificatori;
 - b)** la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
 - c)** il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori;
 - d)** la corresponsione di un importo pari all'indennità di esproprio per il caso di impossibilità di utilizzazione del credito edificatorio nel periodo convenuto.

Art. 33

Compensazione territoriale

- 1.** I Comuni che provvedono congiuntamente alla pianificazione strutturale in forma sovracomunale possono utilizzare la tecnica della compensazione territoriale per realizzare lo scambio di diritti edificatori, contro equivalenti valori di natura urbanistica o economica.

Regione Lazio

L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38

Norme sul governo del territorio

Art. 30

Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche

1. Le disposizioni programmatiche del PUCG specificano le disposizioni strutturali del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

- a) i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;
- b) quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;
- c) i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei PUOC, specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;
- d) quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio della concessione edilizia, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC, specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;
- e) le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;
- f) gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. Legge finanziaria 2008);
- g) gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;
- h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di **perequazione** previste nei PUOC;
- i) il piano economico di competenza comunale relativo agli interventi di cui alle lettere f) e g), comprendente i costi derivanti dalle relative indennità per occupazione ed espropriazione, distinguendo i costi afferenti agli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi conseguenti alle trasformazioni da attuare.

2. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni sottoposte a contributo concessorio, che si prevede siano attuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 1, il comune, tenuto conto delle spese da iscrivere nel bilancio comunale per gli interventi previsti al comma 1, lettera f), ripartisce i costi individuati tra i soggetti attuatori delle trasformazioni, in conformità ai criteri metodologici ed ai parametri indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Il comune include nel piano triennale dei lavori pubblici di cui all'articolo 14 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, gli interventi indicati al comma 1, lettera f).

4. La formazione dei PUOC è obbligatoria per:

- a) le zone fortemente degradate ricadenti nei centri storici o negli insediamenti storici puntuali;
- b) le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana;
- c) le zone di nuova urbanizzazione.

Regione Lombardia

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12

Legge per il governo del territorio

Art. 8.

Documento di piano

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

...

g) definisce gli eventuali **criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione**.

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

Art. 10 bis

Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti

1. Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.

...

4. Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:

...

d) definisce eventuali **criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione**.

...

Art. 11. - Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

2 bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso.

3. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente

nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Art. 15.

Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale.

1. Con il piano territoriale di coordinamento provinciale, di seguito denominato PTCP, la provincia definisce, ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 2, comma 4, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale; sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni. Il PTCP è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini di cui ai commi seguenti.

...

7 bis. Il PTCP può individuare ambiti territoriali per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del PTCP anche finalizzate all'attuazione della **perequazione territoriale intercomunale** e alla copartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione. Le azioni di coordinamento sono definite dalla provincia, d'intesa con i comuni interessati, ed approvate secondo le procedure stabilite dallo stesso PTCP, che devono in ogni caso prevedere forme di informazione pubblica e di comunicazione alla Regione in ordine all'intervenuta approvazione. L'efficacia delle previsioni oggetto delle azioni di coordinamento rimane definita dalle disposizioni dettate dalla presente legge in riferimento alle previsioni del PTCP.

Provincia autonoma di Bolzano

LEGGE PROVINCIALE 11 agosto 1997, n. 13

Legge urbanistica provinciale

Art. 55/bis

Piano di riqualificazione urbanistica

(1) Il comune può individuare nel piano urbanistico comunale aree ove per necessità di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale si renda necessario nell'interesse pubblico un intervento organico ed unitario con il possibile concorso di risorse pubbliche e private. Tali zone di riqualificazione urbanistica possono essere individuate all'interno del centro edificato ai sensi dell'articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, devono avere un'estensione complessiva non inferiore a 2 ettari e non possono interessare, se non marginalmente ed in quanto necessarie per assicurare l'unitarietà e la funzionalità dell'intervento, le zone di verde agricolo.

(2) Per queste aree deve essere predisposto, nell'interesse pubblico di migliorare la qualità dell'ambiente e del tessuto urbanizzato, un piano di riqualificazione urbanistica (PRU), che può includere una pluralità di funzioni e prevedere in particolare il riordino e il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture primarie e secondarie e il riuso di immobili irrazionalmente dislocati o utilizzati.

(3) Nell'individuazione di tali zone nel piano urbanistico comunale devono essere definiti:

- a) la densità edilizia territoriale riferita all'intera zona;
- b) i rapporti minimi e massimi relativi alle destinazioni d'uso prevalenti, garantendo un assetto polifunzionale della zona;
- c) criteri prestazionali oggettivi relativi alla qualità urbanistica, architettonica ed ambientale, adatti a garantire in generale la sostenibilità degli interventi.

...

(6) Per le aree interessate dal piano di riqualificazione urbanistica si applica il **principio di perequazione urbanistica**, da attuarsi tramite convenzione urbanistica di cui all'articolo 40-bis. La perequazione urbanistica è basata sui valori iniziali degli immobili compresi nell'area interessata dal piano di riqualificazione urbanistica e deve garantire che tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti partecipino, in proporzione a questi valori, sia ai benefici che agli oneri. In particolare:

- a) vengono confermati i diritti edificatori derivanti da edifici esistenti, anche se previsti in demolizione e ricostruzione o con altra collocazione dal piano di riqualificazione urbanistica, a condizione che la loro destinazione d'uso rientri tra quelle indicate e nei limiti previsti al comma 3;
- b) viene riconosciuto un indice di densità edilizia pari a 1,5 metri cubi/metri quadrati, riferita ai singoli lotti, ai proprietari delle aree inedificate o di aree sulle quali insistono fabbricati con destinazione che non rientri tra quelle previste al comma 3;
- c) la maggior quota di cubatura derivante dall'indice di densità edilizia territoriale assegnato all'area è attribuita al comune;
- d) nel caso in cui la proprietà delle aree sia in parte o totalmente già pubblica, la quota parte di cubatura non utilizzata per opere e insediamenti di interesse pubblico potrà essere alienata tramite procedura ad evidenza pubblica.

Provincia autonoma di Trento

Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1

Pianificazione urbanistica e governo del territorio

Art. 2

Finalità della legge

1. Questa legge persegue le seguenti finalità:

...

j) **valorizzare gli strumenti della perequazione e della compensazione** nella redazione e attuazione degli atti di pianificazione territoriale locale, anche per favorire un'equa ripartizione tra i proprietari degli immobili dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione.

Art. 5

Partecipazione alle scelte pianificatorie

1. Nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale la Provincia, le comunità e i comuni conformano la propria attività al metodo della partecipazione per la definizione delle scelte. Questo metodo si realizza mediante:

...

d) il ricorso agli accordi tra comuni e privati nell'ambito delle procedure di approvazione del piano regolatore generale e dei piani attuativi, nonché nell'utilizzo degli **strumenti della compensazione e della perequazione urbanistica**.

Art. 29

Obiettivi e contenuti del piano regolatore generale

...

4. Se il comune intende utilizzare tecniche pianificatorie ispirate a **principi di perequazione urbanistica**, il piano regolatore generale stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica, in coerenza con gli articoli 53 e 55.

Art. 52

Durata ed effetti dei piani

...

9. In alternativa all'espropriazione i comuni possono acquisire le aree soggette ai vincoli preordinati all'espropriazione mediante il ricorso alla **perequazione urbanistica** e alla **compensazione urbanistica** disciplinate dal capo XI di questo titolo.

Capo XI

Disposizioni particolari per la redazione degli strumenti di pianificazione territoriale

Art. 53

Perequazione urbanistica

1. Il piano regolatore generale può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.
3. Il piano regolatore generale individua:
 - 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, anche differenziati per parti dell'ambito e per classi in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree;
 - c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree destinate a insediamento, da rispettare in ogni caso ai fini della pianificazione urbanistica attuativa e del rilascio della concessione edilizia, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi ai sensi degli articoli 55 e 56;
 - d) 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 14, anche non compresi negli ambiti di cui alla lettera a), che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione la cui esecuzione può determinare un credito edilizio ai sensi dell'articolo 55, comma 1;
 - e) gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche;
 - f) gli ulteriori criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione.
4. L'ammontare complessivo del dimensionamento degli interventi corrispondente agli indici edificatori convenzionali previsti dal comma 3, lettera b), ai crediti edilizi di cui agli articoli 55 e 56, e agli indici edificatori previsti per le aree destinate a insediamento non comprese negli ambiti territoriali oggetto di perequazione, non deve risultare superiore al nuovo carico insediativo massimo complessivo definito per i diversi interventi e deve risultare coerente, per quanto riguarda la residenza, con i parametri per il dimensionamento residenziale stabiliti ai sensi del piano urbanistico provinciale, eventualmente integrati e specificati dai piani territoriali delle comunità.
5. Il piano regolatore generale stabilisce gli indici urbanistici per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche, o i criteri per la loro determinazione, mediante i piani attuativi previsti dal capo IX di questo titolo.

Questi indici sono determinati in modo indipendente e ulteriore rispetto agli indici convenzionali riconosciuti ai proprietari delle aree ai sensi del comma 3, lettera b).
6. I diritti corrispondenti agli indici edificatori convenzionali di cui al comma 3, lettera b), e i crediti edilizi di cui agli articoli 55 e 56, ad avvenuta approvazione dei piani attuativi previsti dall'articolo 54, comma 1, e delle convenzioni previste dagli articoli 55 e 56, sono negoziabili fra i soggetti

interessati. Le negoziazioni producono effetti nei confronti del comune nei modi previsti da questa legge e dal piano.

7. Ogni comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsti dagli articoli 55 e 56. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

8. In attesa delle varianti generali ai piani regolatori redatte per l'utilizzo di tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, i comuni possono applicare la perequazione in forma semplificata, anche per attuare pienamente la compensazione urbanistica, sempre che siano osservati i principi generali desumibili da questo articolo e dall'articolo 54. Per l'applicazione di questa perequazione possono essere utilizzate anche le varianti speciali previste per l'attuazione degli articoli 56 e 57 e dei corrispondenti articoli 18 quinquies e 18 sexies della [legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22](#) (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio).

Art. 54

Strumenti di attuazione della perequazione

1. La perequazione si attua mediante i piani attuativi previsti dal capo IX di questo titolo. I piani attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui.

2. I piani attuativi previsti dal capo IX di questo titolo individuano le aree in cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da cedere gratuitamente al comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, o a eventuali interventi di riqualificazione ambientale.

3. I piani attuativi devono essere accompagnati da uno schema di convenzione per disciplinare i rapporti tra il comune e i proprietari delle aree comprese nei piani. Per gli immobili interessati dal piano attuativo il certificato di destinazione urbanistica riporta gli estremi dell'atto di approvazione del piano e della relativa convenzione.

4. Il piano regolatore può determinare le priorità da seguire nella redazione dei piani attuativi, prevedendo i termini massimi entro i quali i proprietari delle aree devono presentare la proposta di piano; decorsi inutilmente i termini il comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.

Art. 55

Compensazione urbanistica

1. Se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 53, comma 3, lettera d), o di altre previsioni degli strumenti urbanistici il piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione.

L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione. Salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito dei piani attuativi previsti dall'articolo 54, comma 1, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio.

2. In caso di aree assoggettate a vincoli espropriativi già ricadenti in zone specificamente destinate a insediamenti dal piano regolatore generale prima dell'imposizione del vincolo il comune, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area a suo favore, può

disporre il trasferimento a titolo di credito edilizio di diritti edificatori su altre aree destinate a edificazione o la permuta con altre aree di proprietà del comune. I criteri per la determinazione dei diritti edificatori a titolo di credito edilizio sono stabiliti dal piano regolatore generale, fermo restando che tali diritti non possono risultare superiori ai diritti edificatori riconosciuti dal piano prima dell'imposizione del vincolo. L'eventuale permuta di aree può essere effettuata tenendo conto non solo del valore economico dell'operazione ma anche del rapporto costibenefici complessivi dello scambio ai fini della realizzazione dell'intervento. La stima del valore economico delle aree è effettuata mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati. I rapporti tra il comune e il proprietario interessato sono regolati mediante convenzione.

3. Il comma 2 si applica anche ai vincoli espropriativi imposti su aree non specificatamente destinate a insediamenti, prima dell'imposizione del vincolo da parte del piano regolatore generale. In tal caso i diritti edificatori trasferibili non possono essere superiori a quelli convenzionali determinati ai sensi dell'articolo 53, comma 3, lettera b).

4. Il credito edilizio riconosciuto per i fini previsti dai commi 1, 2 e 3 può essere utilizzato, in aggiunta agli indici convenzionali previsti, unicamente in ambiti omogenei oggetto di perequazione individuati dal piano regolatore generale, anche diversi da quello in cui ricade l'immobile che dà titolo alla compensazione. Se il credito edilizio è utilizzato a incremento degli indici convenzionali in ambiti oggetto di perequazione, il piano regolatore generale individua l'entità massima di credito edilizio utilizzabile per l'incremento in coerenza, per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, con i parametri per il dimensionamento previsti dall'articolo 53, comma 4. Il trasferimento dei diritti edificatori non richiede il procedimento di variante al piano regolatore generale. Se il comune, su richiesta dell'interessato, ritiene opportuno consentire l'utilizzo del credito edilizio in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, le relative convenzioni sono soggette ad approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della [legge provinciale n. 10 del 2004](#). Se l'interessato intende cedere i diritti edificatori riconosciuti a titolo di credito edilizio a un altro soggetto per la loro utilizzazione in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, la cessione dei diritti edificatori e la relativa annotazione nel registro previsto dall'articolo 53, comma 7, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il comune, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dall'articolo 5, comma 2, della [legge provinciale n. 10 del 2004](#).

5. Le opere e i servizi pubblici previsti dal piano regolatore generale possono essere realizzati direttamente dai proprietari delle aree gravate da vincolo preordinato all'espropriazione, previa convenzione con il comune volta ad assicurare l'effettiva realizzazione e destinazione pubblica delle attrezzature e dei servizi, le loro modalità di realizzazione e di gestione. Resta fermo in capo ai proprietari delle aree l'obbligo di rispettare la normativa comunitaria in materia di appalti, quando gli importi per la realizzazione di attrezzature e servizi superano le soglie comunitarie.

6. I commi 2, 3, 4 e 5 si applicano anche, in alternativa all'espropriazione, alle opere pubbliche e d'interesse pubblico di competenza della Provincia, della Regione e dello Stato. In tal caso le convenzioni previste dai commi 2, 3, 4 e 5 sono sottoscritte, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree, dall'amministrazione competente a eseguire l'opera e stabiliscono, in particolare, le modalità di cessione delle aree all'amministrazione medesima. La sottoscrizione delle convenzioni può essere preceduta da un accordo di programma ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 1 del 1993.

7. Se, per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica, non è più esercitabile, in tutto o in parte, il diritto di edificare già riconosciuto dal piano regolatore generale prima dell'imposizione del vincolo, il titolare del diritto può chiedere al comune il trasferimento di diritti edificatori, la cui entità è stabilita con la convenzione prevista da questo comma, a titolo di credito edilizio, su altre aree destinate a edificazione, o la permuta con altre aree di proprietà del comune o dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo contro cessione a titolo gratuito, al comune o all'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto. In caso di accoglimento dell'istanza, sentita l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, i rapporti tra il comune, l'interessato e l'amministrazione predetta sono regolati mediante convenzione. Per la permuta di aree si applicano i criteri del comma 2; per la determinazione e l'utilizzo dei crediti edilizi si applica il comma 4. L'accoglimento dell'istanza non costituisce titolo per richieste d'indennizzo quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non è indennizzabile. Quando, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può chiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, il riconoscimento del credito edilizio è computato ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

Regione Puglia

LEGGE REGIONALE 27 luglio 2001, N. 20

"Norme generali di governo e uso del territorio"

Art. 14

Perequazione urbanistica

1. Al fine di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio, il PUG può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un PUE.

Regione Toscana

Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1

Norme per il governo del territorio

Art. 60

Perequazione

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.
2. La distribuzione dei diritti edificatori è effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio.
3. La distribuzione dei diritti edificatori di cui al comma 2 tiene conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

Regione Umbria

Legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11

Art. 4

Parte operativa del PRG.

...

6. Il PRG, parte operativa, stabilisce metodi e criteri ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica e delle compensazioni di cui agli articoli 29 e 30.

Art. 29

Perequazione urbanistica.

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti o attribuiti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali.

2. Il PRG, parte operativa, disciplina gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo insediamento, assicurando una equa distribuzione dei diritti edificatori in riferimento alle condizioni urbanistiche ed alle situazioni di stato di fatto e di diritto degli immobili.

3. abrogato)

4. La perequazione in ambiti intercomunali si attua secondo le indicazioni del PTCP, mediante accordi di programma, accordi di copianificazione e strumenti di programmazione negoziata, anche in applicazione dell' articolo 30, comma 2 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27

Art. 30

Compensazioni.

1. Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere l'utilizzazione dei diritti edificatori e delle aree acquisite dal comune ai sensi dell' articolo 4, comma 5 per compensazioni di oneri imposti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali.

2. Le compensazioni vengono definite, sulla base di perizie tecnico-estimative e sono deliberate dal comune.

Regione Veneto

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO e in materia di paesaggio

TITOLO IV – Norme specifiche

Art. 35 – Perequazione urbanistica.

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. Il piano di assetto del territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

3. Il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

4. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37.

Art. 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio.

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

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

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

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

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

Art. 37 – Compensazione urbanistica.

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