



Prot. Nr. 61.03.19.04/479815

Bozen / Bolzano, 18.08.2010

Bearbeitet von / redatto da:  
Ing. Anton Aschbacher / Dr. Eleonora Gallo  
Tel. 0471 41 78 00 – 0471 41 78 70  
Anton.Aschbacher@provinz.bz.it  
Eleonora.Gallo@provinz.bz.it

An die Frauen und Herren Bürgermeister der  
Gemeinden der Autonomen Provinz Bozen,  
ihre Sitze;  
An den Südtiroler Gemeindenverband, Bozen.

Alle Signore ed ai Signori Sindaci dei Comuni  
della Provincia Autonoma di Bolzano, loro  
sedi;  
Al Consorzio dei Comuni, Bolzano.

*nur mittels E-Mail/solo via e-mail*

## **RUNDSCHREIBEN ZUM RAUMORDNUNGSVERTRAG**

Das Institut des "Raumordnungsvertrages" ist mit Artikel 40-bis des Landesraumordnungsgesetzes Nr.13/1997 als Instrument der modernen und effizienten Planung und Umsetzung eines öffentlichen Interesse eingeführt worden.

Die Landesregierung erachtet es angesichts der inzwischen gesammelten Erfahrungen als angebracht, die zuständigen Körperschaften aufzufordern, dieses Institut mit strengen und korrekten Maßstäben und nur in den Fällen und mit der Vorgangsweise wie sie ausdrücklich von der Norm vorgegeben sind, anzuwenden, wobei andere Anwendungsarten auszuschließen sind, gerade, weil es sich bei der anzuwendenden Norm um eine Sondernorm handelt.

Wir möchten daher, in Ergänzung zum Leitfaden betreffend die Grundprinzipien und Erläuterungen des Anwendungsbereiches, mit diesem Rundschreiben einige grundsätzliche Hinweise vorbringen, die die Gemeinden als Leitgrundsätze für die Anwendung dieses Rechtsinstitutes befolgen müssen.

### **Voraussetzungen**

1. Unabdingbare Voraussetzung für die Inanspruchnahme und die Anwendung des Rechtsinstitutes des Raumordnungsvertrages ist ein vordefiniertes öffentliches Interesse.

Die Vordefinition des öffentlichen Interesses ist unverzichtbar.

## **CIRCOLARE SULLA CONVENZIONE URBANISTICA**

L'istituto della "convenzione urbanistica" è stato recentemente introdotto dall'articolo 40-bis della legge urbanistica provinciale n. 13/1997 come strumento di moderna e sollecita pianificazione ed attuazione di interventi di pubblico interesse.

La Giunta provinciale ritiene quindi doveroso, considerato le esperienze nel frattempo maturate, invitare gli enti interessati ad utilizzare detto istituto in termini rigorosi e corretti e solo nei casi e con le modalità espressamente previste dalla norma escludendo quindi diverse applicazioni non consentite proprio per il carattere eccezionale della norma in questione.

Al fine di consentire una corretta ed uniforme applicazione dell'istituto della convenzione urbanistica si intende, con la presente circolare, in aggiunta alle "Linee guida - Principi fondamentali e chiarimenti sugli ambiti di applicazione" ribadire, alcuni principi fondamentali che i comuni sono tenuti a considerare nell'attuazione del predetto istituto.

### **Presupposti**

1. La sussistenza di un interesse pubblico predeterminato costituisce condizione essenziale per l'applicazione e l'attuazione della convenzione urbanistica.

La predeterminazione dell'interesse pubblico è un presupposto indispensabile.



Voraussetzung für die Umsetzung des Raumordnungsvertrages ist das Bestehen des öffentlichen Interesses und der durchzuführende Eingriff muss bereits in einem Dokument programmatischer Natur und programmatischen Inhalts der zuständigen Körperschaft festgeschrieben sein; als programmatisches Dokument gelten der Bauleitplan, der Wiedergewinnungsplan, der Durchführungsplan, genauso wie der Haushaltsvoranschlag, das Programm für öffentliche Arbeiten, der Verkehrsplan, das Wohnbauprogramm usw.

Hingegen gelten nicht als programmatisches Dokument eine bloße Projektgenehmigung, der Bericht des Bürgermeisters und/oder Beschlüsse, auch wenn sie Angaben über das öffentliche Interesse beinhalten.

2. Weil eben das öffentliche Interesse mit dem Raumordnungsvertrag umgesetzt werden soll, muss das diesbezügliche Verwaltungsverfahren immer von Amts wegen eingeleitet werden.

Somit reicht ein privater Antrag nicht aus, damit ein solches Verfahren eingeleitet werden kann, da dieser Antrag ja nicht die Umsetzung eines vordefinierten öffentlichen Interesses zum Gegenstand hat.

Ein privater Antrag darf somit, vor allem, wenn er eine urbanistische Zweckbestimmung eines Grundstückes zum Ziel hat, weder mit der Begründung, diesen nur über einen Raumordnungsvertrag zu genehmigen, noch auf Grund eines fehlenden Abschlusses eines Raumordnungsvertrages abzulehnen, entschieden werden.

3. Des weiteren muss die öffentliche Verwaltung auf Grund einer detaillierten Begründung bereits in der ersten Phase des Verwaltungsverfahrens für sich feststellen, dass die Umsetzung des vordefinierten öffentlichen Interesses nicht, bzw. nur sehr schwierig mit den so genannten herkömmlichen Rechtsinstrumenten, wie Kaufvertrag, Enteignungsverfahren, umgesetzt werden kann, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Möglichkeit der Anwendung des Raumordnungsvertrages nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen kann.

Die einzige Begründung, dass die öffentliche Verwaltung finanzielle Mittel einspart, reicht als geeignete Begründung nicht aus.

### **Vertragsgegenstand**

1. Die öffentliche Verwaltung – Land oder Gemeinde – darf lediglich jene Leistungen zum

Affinché si possa procedere con la convenzione urbanistica deve sussistere il pubblico interesse e l'intervento che si intende realizzare deve essere già presente in uno dei documenti di contenuto e di natura programmatica dell'ente. Sono considerati documenti programmatici il piano urbanistico comunale, il piano di recupero, il piano d'attuazione, nonché il bilancio preventivo, il programma dei lavori pubblici, il piano di viabilità, il programma edilizio ecc.

Per contro non possono essere ritenuti documenti programmatici la sola approvazione di un progetto, la relazione del Sindaco e/o le deliberazioni, ancorché con indicazioni di pubblico interesse.

2. L'avvio del procedimento per l'attuazione di una convenzione urbanistica, in presenza di un interesse pubblico, deve avvenire solo su iniziativa dell'ente.

Pertanto non è sufficiente la richiesta da parte di un privato per poter avviare detta procedura, poiché detta richiesta non ha come contenuto l'attuazione di un interesse pubblico predeterminato.

È altresì da evitare il diniego in ipotesi di richiesta da parte del privato di modifica della destinazione urbanistica di un terreno, con la motivazione che la richiesta potrà essere accolta solo mediante convenzione urbanistica e neppure potrà essere rigettata la richiesta del privato per mancanza della convenzione urbanistica.

3. La pubblica amministrazione ha l'obbligo, già nella prima fase del procedimento amministrativo, di verificare che l'attuazione dell'interesse pubblico predeterminato non sia attuabile o sia solo difficilmente attuabile con i consueti strumenti giuridici, come contratto di compravendita, procedura di esproprio, e di dare congrua motivazione su tale punto, considerato che il ricorso alla convenzione urbanistica è possibile solo in casi eccezionali.

La mera motivazione del risparmio economico da parte della pubblica amministrazione non è da ritenersi idonea e sufficiente motivazione.

### **Oggetto della convenzione urbanistica**

1. La pubblica amministrazione – Provincia o comune – può prevedere come oggetto della



Gegenstand eines Raumordnungsvertrages machen, welche im Absatz 3, des Artikels 40-bis des Landesraumordnungsgesetzes vorgesehen sind. Die darin aufgelisteten Möglichkeiten sind taxativ.

Andere Formen der Leistung sind grundsätzlich auszuschließen. Deshalb ist es nicht möglich und erlaubt, dass die Leistung zu Gunsten der öffentlichen Verwaltung in Form einer Bezahlung einer Geldsumme erfolgen darf, die der private Vertragspartner an die Gemeinde/Land vornimmt. Die Bezahlung einer Geldsumme ist lediglich als Gegenleistung zu Lasten der öffentlichen Verwaltung für die Verwirklichung eines öffentlichen Interesses zulässig. (Artikel 40-bis, Absatz 3, Buchstabe a).

2. Die im Raumordnungsvertrag aufzunehmenden Leistungen zugunsten des privaten Vertragspartners müssen grundsätzlich in jener Reihenfolge angeboten und verhandelt werden, wie sie im selben Absatz 3, des Artikels 40-bis des Landesraumordnungsgesetzes aufgelistet sind.

Hat die Leistung zugunsten des privaten Vertragspartners die Ausweisung einer bestimmten urbanistischen Zweckbestimmung zum Gegenstand, ist deren städtebauliches Einfügen in den urbanistischen Kontext von derselben öffentlichen Bedeutung, wie es das mit Raumordnungsvertrag verfolgte öffentliche Interesse ist.

Dies gilt umso mehr, wenn gar von den im selben Artikel 40-bis, Absatz 5, enthaltenen Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes abgewichen wird.

Die Zuerkennung von Baurechten kann ausschließlich in Bauzonen erfolgen. Verboten ist die Zuweisung von Baumöglichkeiten im landwirtschaftlichen Grün, im alpinen Grün oder im Waldgebiet.

Die Bestimmungen über den Schutz von Landschaft und Denkmal bleiben auf jeden Fall unberührt und können per Raumordnungsvertrag nicht abgeschafft oder verändert werden.

Die Wirkung des Raumordnungsvertrages darf deshalb nur unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen werden, dass die im Raumordnungsvertrag enthaltene Vertragsleistung, nämlich die Abänderung der urbanistischen Zweckbestimmung im Sinne des Landesraumordnungsgesetzes, endgültig genehmigt ist.

convenzione urbanistica unicamente le prestazioni di cui all'articolo 40-bis, comma 3, della legge urbanistica provinciale. L'elenco delle prestazioni è tassativo.

È assolutamente da escludere il ricorso ad altre forme di prestazione. Pertanto non è consentito che le prestazioni a favore della pubblica amministrazione avvengano mediante pagamento di somme di denaro che il privato versa al comune/provincia. Il pagamento di somme di denaro è consentito solo alla pubblica amministrazione a titolo di controprestazione per l'attuazione di un pubblico interesse. (articolo 40-bis, comma 3, lettera a).

2. Le prestazioni da inserire nella convenzione urbanistica a favore del privato contraente devono essere proposte e negoziate così come elencate nel comma 3 dell'articolo 40-bis della legge urbanistica provinciale.

Se la prestazione a favore del privato contraente ha come oggetto la previsione di una particolare destinazione urbanistica, l'inserimento di essa nel tessuto urbanistico-edilizio ha la medesima rilevanza pubblica dell'interesse pubblico oggetto di convenzione.

Ciò a maggior ragione nelle ipotesi di deroga di cui al successivo comma 5 dell'articolo 40-bis della legge urbanistica provinciale.

Il riconoscimento di diritti edificatori può essere concesso solo nelle zone edificabili. Tale diritto non può essere riconosciuto e quindi è vietato nel verde agricolo, nel verde alpino o nel bosco.

Le disposizioni sulla tutela paesaggistica e in materia di tutela dei beni culturali devono essere rispettate e non possono subire modificazione o essere disapplicate con la convenzione urbanistica.

L'efficacia della convenzione urbanistica, la cui prestazione comporti una modifica della destinazione urbanistica, deve essere pertanto sospensivamente condizionata all'approvazione definitiva della modifica stessa in conformità alla legge urbanistica.



## Verfahren

Alle Raumordnungsverträge unterliegen der Überprüfung und Kontrolle von Seiten der gemäß Gesetz im Verfahren dafür zuständigen Organe und Kommissionen in Bezug auf die urbanistische Opportunität.

Der Antrag auf Abänderung der urbanistischen Zweckbestimmung mittels Raumordnungsvertrag darf allerdings nur aus urbanistischen Überlegungen abgelehnt werden.

## Angemessenheit

Die Angemessenheitserklärung nach Artikel 40-bis, Absatz 6, des Landeraumordnungsgesetzes muss aus dem Gutachten des Landesschätzamtes oder eines vereidigten Freiberuflers hervorgehen. Dieses Schätzgutachten muss sowohl die genaue Darstellung des Sachverhaltes, als auch die technische Bewertung enthalten, sowie allen Umständen Rechnung tragen, die für die Schätzung wichtig sind, unter Berücksichtigung des entsprechenden Marktwertes der Leistungen, die Gegenstand des Raumordnungsvertrages sind, und gleichzeitig feststellen, dass Leistung und Gegenleistung auf jeden Fall zugunsten der öffentlichen Verwaltung gewichtet sind; dies alles aufgrund der ermittelten Werte und nicht aufgrund von anderen Elementen, wie sie eigentlich das öffentliche Interesse darstellen (z.B. höhere Verkehrssicherheit, attraktivere Siedlungsgestaltung).

Der Wert der Leistung zugunsten der öffentlichen Verwaltung darf nicht mit der kostenlosen Ausweisung von bestimmten urbanistischen Zweckbestimmungen auf Grundstücken gegenübergestellt werden. Gegenüber gestellt werden muss der Marktwert der Leistung zugunsten der öffentlichen Verwaltung mit der marktorientierten Wertsteigerung, wie sie aus der Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung entsteht.

Nur bei der Bereitstellung von Wohnbauland mittels Raumordnungsvertrag nach Artikel 40-bis, Absatz 2, des Landesraumordnungsgesetzes, gelten andere Überlegungen, was die Angemessenheit zwischen Leistung und Gegenleistung anbelangt. In solchen Fällen muss sich die Angemessenheitserklärung innerhalb der im Artikel 37, einschließlich Absatz 1-bis, des Landesraumordnungsgesetzes enthaltenen gesetzlichen Gewichtungen zwischen der Aufteilung von freiem und gefördertem Wohnbau bewegen; allerdings auch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie etwa das

## Procedimento

Tutte le convenzioni urbanistiche sono soggette all'esame ed al controllo degli organi e commissioni deputati per legge per il relativo procedimento in merito all'opportunità urbanistica.

La richiesta di modifica della destinazione urbanistica abbinata alla stipula di una convenzione urbanistica non può essere respinta per motivi diversi da quelli urbanistici.

## Congruità

La dichiarazione di congruità secondo l'articolo 40-bis, comma 6, della legge urbanistica provinciale deve risultare da un parere rilasciato dall'ufficio estimo provinciale o da un professionista abilitato. Detto parere deve contenere sia l'illustrazione esatta della fattispecie, che il parere tecnico, nonché deve considerare tutte le circostanze utili per la stima, tenendo conto del valore venale dei beni, oggetto della convenzione, dell'adeguatezza delle prestazioni ai fini dell'interesse pubblico e nel contempo accertare altresì che non è compromesso l'interesse della pubblica amministrazione; il tutto in base alle valutazioni rilevate e non ad altri elementi rappresentanti l'interesse pubblico (p.es. maggiore sicurezza del traffico, miglioramento degli insediamenti abitativi).

Il valore della prestazione a favore della pubblica amministrazione non può essere confrontato con una previsione gratuita di specifiche destinazioni urbanistiche su aree. La valutazione dell'adeguatezza deve avvenire tra il valore di mercato della prestazione a favore della pubblica amministrazione e l'aumento del valore di mercato come risultante a seguito della modifica della destinazione urbanistica.

Solo nel caso di previsione di aree residenziali con convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 40-bis, comma 2, della legge urbanistica provinciale valgono altre considerazioni, in relazione alla congruità tra prestazione e controprestazione. In tali casi la dichiarazione di congruità dovrà muoversi entro i parametri legali relativi alla suddivisione tra edilizia privata ed edilizia abitativa agevolata di cui all'articolo 37, compreso il comma 1-bis, della legge urbanistica provinciale. Si dovrà anche tener conto delle peculiarità locali, come p.es. del rapporto tra prezzo di mercato dell'edilizia convenzionata e



Verhältnis zwischen Marktpreisen im konventionierten und nicht konventionierten Wohnbau.

prezzo di mercato dell'edilizia non convenzionata.

Mit den besten Grüßen

Con i migliori saluti

DER LANDESRAT FÜR RAUMORDNUNG,  
UMWELT UND ENERGIE

DER LANDESHAUPTMANN

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA, AMBIENTE  
ED ENERGIA

IL PRESIDENTE

Dr. Michl Laimer

Dr. Luis Durnwalder