

LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019 - N.18

“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

SINTESI DEI CONTENUTI

La normativa individua **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014).

Le modifiche alla l.r. n. 12/2005 comprendono oltre alla **messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la l.r. n. 31/2014, e al **riallineamento alle norme statali in materia di edilizia**, una serie di **disposizioni innovative**.

Il presente documento non ha valore esaustivo e non sostituisce il testo di legge, al quale occorre fare riferimento in caso di indicazioni difformi.

1) INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

INCREMENTO FINO AL 20% DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL PGT PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE PERSEGUANO LE SEGUENTI FINALITÀ DI ELEVATA QUALITÀ EDILIZIA E AMBIENTALE:

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;
- demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
- demolizione di opere edilizie incongrue;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
- recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione);
- interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico
- sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere
- eliminazione delle barriere architettoniche.

I criteri per quantificare l'incremento saranno definiti **entro 6 mesi con delibera di Giunta**, che consentirà una **modulazione da parte dei Comuni**. Ai Comuni viene lasciata anche la facoltà di **escludere, motivatamente, eventuali aree o immobili**.

Per l'utilizzo degli incrementi è consentita la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del 20%), alle **norme quantitative, morfologiche**, sulle **tipologie di intervento** e sulle **distanze previste dai PGT** e ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari. Ai Comuni viene lasciata la facoltà di **escludere, per specifiche esigenze di tutela paesaggistica, eventuali aree o singoli immobili dalle deroghe**. Per i Comuni sopra i 5.000 abitanti i diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono **sempre commerciabili**. Viene prevista anche la possibilità di perequazione intercomunale.

I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, **non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali** previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT nel limite del 10%. Viene infine introdotta una modalità semplificata per la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei piani territoriali sovraordinati** che impediscano di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo.

RIORDINO DELLA NORMATIVA SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INCENTIVARE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, ANCHE COMPORTANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, PREVEDENDO IN PARTICOLARE:

- **abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione**, con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità** dei diritti edificatori (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge);
- **ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione**, interventi che promuovono l'efficientamento energetico, l'applicazione del principio di invarianza idraulica e la sicurezza dal rischio sismico e dalle esondazioni, la riqualificazione paesaggistica, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione), la mobilità sostenibile, il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere; la quantificazione della riduzione sarà definita con successiva delibera di Giunta regionale, la quale consentirà una modulazione da parte del Comune;
- **maggiorazione fra il 20% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo e pari al 50% per gli interventi di logistica** o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione.

2) DISCIPLINA APPLICABILE A SPECIFICI AMBITI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Definizione di una normativa per favorire gli usi temporanei, su specifiche aree ed edifici oggetto di convenzionamento da parte del Comune, al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco).

Definizione di una procedura speditiva che consente con delibera di Consiglio Comunale di **individuare gli ambiti di rigenerazione**, per i quali i Comuni possono prevedere **azioni di semplificazione** dei procedimenti e di **incentivazione** anche economica, **usi temporanei** e sviluppo di **studi di fattibilità** economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute **premierità nei finanziamenti regionali** di settore.

Nel documento di piano viene richiesta l'individuazione delle **attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione**.

Riduzione del contributo di costruzione del 50%, con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, **per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione**; nei casi di convenzionamento, possibilità di **rimodulazione del contributo sulla base di apposita relazione economico-finanziaria** (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge).

Nei Distretti del Commercio i Comuni possono definire **norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio**; il cambio di destinazione d'uso finalizzato a tali attività è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Si favorisce l'insediamento di **Medie Strutture di vendita** mediante il recupero di edifici esistenti, prevedendo che, nei centri abitati dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico possa essere definita anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT.

Modifica alla disciplina dei **Programmi integrati di intervento (PII)** al fine di rendere lo strumento più flessibile: viene introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di **attuazione per fasi successive o per stralci funzionali e durate anche superiori ai 10 anni**; si prevede l'applicazione **dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento. Saranno definiti criteri dalla Giunta regionale per la relazione economico-finanziaria.

Estensione delle norme per il recupero dei seminterrati (ex lege n. 7/2017) anche ai piani terra.

3) DISCIPLINA DEROGATORIA PER GLI EDIFICI RURALI DISMESSI E PER QUELLI AD ELEVATA CRITICITÀ

Recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge, attraverso il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, **escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita**; è consentito **un ampliamento del 20%**, esclusa la nuova costruzione. **Esclusione dal contributo di costruzione** se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

Definizione di **un procedimento più efficace per il recupero degli immobili dismessi da oltre cinque anni che causano particolari criticità** (per la salute, la sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da individuarsi da parte del Comune con deliberazione consigliare entro 6 mesi dalla entrata in vigore della legge aggiornabile annualmente, o, decorso tale termine, da parte del privato con perizia asseverata giurata. Si prevede la possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga, specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni** (incremento del 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT o della superficie lorda esistente, da utilizzare entro 10 anni, ulteriore incremento del 5% per opere a verde e riduzione impermeabilizzazione, esenzione dal reperimento aree per servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, che possono sempre essere perequati). Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune se il privato non si attiva** (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. Per la realizzazione di tali interventi è consentita la **deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT** e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari. Possibilità per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti di **individuare aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici**. È prevista l'applicazione degli **incentivi anche agli immobili di proprietà pubblica** in caso di approvazione del progetto di rigenerazione o di alienazione o conferimento a un fondo entro tre anni.

4) NORME DI CARATTERE GENERALE

Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche

(residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda).

Semplificazione del cambio di destinazione d'uso: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001**. Tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla **logistica o autotrasporto superiore a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT**.

Estensione deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario.

Integrazione dell'elenco delle opere di **urbanizzazione secondaria** con gli **interventi di bonifica** o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di **gestione sostenibile delle acque meteoriche**. Previsione della possibilità nelle convenzioni dei piani attuativi di **dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo sul costo di costruzione**.

Estensione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli **ampliamenti** di edifici esistenti. Estensione del **permesso di costruire convenzionato** per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC.

Promozione della realizzazione di **parchi anche sovracomunali** prevedendo che i Comuni possano attribuire a tali aree **un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire** prioritariamente **negli ambiti di rigenerazione**.

Riallineamento delle disposizioni in materia edilizia contenute nella l.r. n. 12/2005 **alla disciplina statale di cui al d.p.r. n. 380/2001**, con soppressione della declaratoria degli interventi edilizi originariamente dettata all'art. 27, e alla **modulistica edilizia unificata e standardizzata**. Riallineamento della normativa regionale alle "Definizioni Tecniche Uniformi" del **Regolamento Edilizio Tipo regionale** approvato con d.g.r. n. 695 del 24/10/2018.

Rivisitazione delle modalità con cui gli strumenti di pianificazione definiscono le **condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali**, con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel P.T.R., al fine di perseguire **condizioni di tutela più certe e omogenee** lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento.

Estensione della **norma transitoria** di cui alla l.r. 31/14, art. 5, c. 4, primo periodo, anche ai **PGT entrati in vigore successivamente al 2 dicembre 2014** (entrata in vigore della l.r. 31/14) **nei soli casi di primo PGT**.

5) NORME DI CARATTERE FINANZIARIO

Istituzione di **un fondo regionale**, con la relativa **dotazione finanziaria**, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) **per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana** (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, **in caso di intervento sostitutivo del Comune** nei confronti dei proprietari che non si attivano.

Si promuove il coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi **strumenti finanziari** nonché la partecipazione a **fondi di investimento**.

Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana. Sono previsti criteri regionali per la scelta degli interventi nel caso in cui vengano disposti finanziamenti regionali alle società partecipate coinvolte.