

PIANO CASA LAZIO

SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziali?	Scadenza richiesta Comune
L. 11/8/2009 n. 21; Deliberazione giunta 23/12/2009, n. 985, L. 3/2/2010 n. 1, L. 13/8/2011, n. 10, Circolare Lazio 30/12/2011, n. 25383, Circolare 8/5/2012, n. 18	+ 20% vol o sup. entro max 70 mq	+ 35% vol. o sup .	SI	31/01/2015 (1)

(1). Solo per ampliamenti. Per sostituzioni edilizie, nessun termine.

1. Tipologie di immobili. Edifici con lavori ultimati o sanati entro il 5/9/2009.

2. Zone escluse. Centri storici e insediamenti urbani storici, edifici rurali con caratteri storico-tipologici-tradizionali o antecedenti il 1930, aree inedificabili e naturali protette con vincoli di inedificabilità; demanio marittimo, zone a rischio idrogeologico elevato; aree con destinazioni urbanistiche strategiche; fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali.

3. Termini presentazione richiesta di assenso. Per gli ampliamenti, entro il 31/1/2015. Per il resto, nessun termine.

4. Incrementi volumetrici. Del 20% al massimo della volumetria o della superficie utile per le abitazioni entro il limite di 70 mq per unità immobiliare autonoma (200 mq per quelli destinati alle strutture che prestano servizi socio-assistenziali). Per destinazioni miste residenziali e non si applicano proporzionalmente i rispettivi parametri. Incremento 10% ampliamento in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw.

Per gli edifici in zone classificate a rischio sismico 1 o sottozona sismica 2° o 2b, l'ampliamento sale al 35% del volume o della superficie utile con un massimo di 90 mq. Nelle sottozone sismiche 3a e 3b i parametri scendono a + 25% con max 80 mq.

c ovvero di 110 metri quadrati, purché l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica.

4.1 Risparmio energetico. Ampliamenti nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 nonché dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

4.2. Limiti urbanistici. Le realizzazioni di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile non rientrano nel computo volumetrico. Possibile l'incremento del numero di unità immobiliari. Interventi in adiacenza al corpo di fabbrica o, qualora si comprometta l'armonia estetica, anche in distacco. Rispetto Dm Infrastrutture 14/1/2008. Realizzazione subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e rispetto standard parcheggi o, in alternativa, incremento del 50% degli oneri concessori. Mantenimento della destinazione residenziale per 10 anni (tranne che in zone sismiche).. Gli ampliamenti si cumulano con altre agevolazioni urbanistiche

4.3. Limiti edilizi. Rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla normativa statale.

5. Recupero dei volumi accessori dell'edificio. Solo per fini residenziali, con gli stessi limiti degli incrementi volumetrici. Nelle zone agricole la destinazione d'uso non deve superare il 50 per cento della superficie della parte residenziale preesistente. Anche a fini all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50 per cento della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente

5.1. Risparmio energetico. Come per le demolizioni e ricostruzioni.

5.2 Limiti urbanistici. Esistenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale. Realizzazione dei parcheggi

6. Demolizioni e ricostruzioni. Residenziali almeno al 50%: limite del 35 % della volumetria o della superficie utile esistente. Ulteriore limite di 350 mq per i residenziali per meno del 50%.

Condomini non superiori a 500 mq, ampliamento fino al 60% (almeno stesso numero unità immobiliari), Residenziali in zona E realizzato dopo il 1950, ampliamento 20%. Incrementato del 10% se si usa la procedura del concorso di progettazione, a favore del progetto vincente.

6.1 Risparmio energetico. Prestazione energetica inferiore del 10 % rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

6.2. Limiti urbanistici. Sono escluse le zone C (zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate o a bassa edificazione) per gli edifici realizzati da meno di 20 anni. Vanno realizzati interventi di piantumazione con alberi a alto fusto e arbusti ogni 100 mq. Gli ampliamenti NON si cumulano con altre agevolazioni urbanistiche. Se si realizzano più unità immobiliari, nei comuni ad alta densità abitativa il 25% deve essere destinata a locazione a canone concordato. Debbono esistere opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero debbono essere adeguate, in relazione al maggior carico urbanistico, così come vanno reperiti gli spazi a parcheggio pertinenziale.

6.3. Limiti edilizi. Identici ampliamento.

7. Autonomia comunale. Entro il 31/01/2012, i comuni possono determinare esclusioni o limitazioni sul loro territorio.

8. Iter e contributo costruzione. Basta la Dia per gli ampliamenti ed anche per le demolizioni e ricostruzioni, ma queste ultime, se di superficie utile superiore a 500 mq, occorre il permesso di costruire con apposita conferenza servizi. Nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro 90 giorni, trascorsi i quali scatta il silenzio-assenso. I comuni possono consentire, per l'ampliamento, il recupero o la demolizione e ricostruzione della prima casa, una riduzione fino al massimo del 30 % degli oneri di urbanizzazione, con delibera del consiglio comunale adottata entro il 31/12/2011. Sempre con deliberazione possono ridurre, per tutti gli edifici, fino al 30% del costo di costruzione.

9. Edifici non abitativi. Tutti gli edifici: del 20% al massimo della volumetria o della superficie utile entro il limite di 200 mq per unità immobiliare autonoma (25% entro il limite di 500 mq per le attività produttive e artigianali).

9.1. Incrementi volumetrici. del 20% al massimo della volumetria o della superficie utile entro il limite di 200 mq per unità immobiliare autonoma (25% entro il limite di 500 mq per le attività produttive e artigianali).

9.1.1 Risparmio energetico. Come per gli ampliamenti residenziali.

9.1.2. Limiti urbanistici ed edilizi. Come per gli ampliamenti residenziali

9.2 Demolizioni e ricostruzioni. .. limite del 35 % della volumetria o della superficie utile esistente 350 mq per i residenziali per meno del 50%..

9.2.1 Risparmio energetico. Come per le demolizioni e ricostruzioni residenziali.

9.2.2. Limiti urbanistici ed edilizi. Come per le demolizioni e ricostruzioni residenziali

10. Cambi d'uso a residenziale con riserva canone calmierato. Ampliamento o demolizione e ricostruzione con fino al 30% di incrementi volumetrici fino ad un massimo di 15.000 metri

quadrati di superficie utile lorda esistente per gli edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010 ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione.

10.1. Risparmio energetico e sicurezza impianti. Rispetto parametri D.lgs. 192/2005, l.r. 6/, dpr. 59/2009 e decreto del Ministero dello Sviluppo economico 26 giugno 2009.

10.2. Limiti urbanistici all'interno delle zone D di cui al decreto del Ministro per il lavoro e le politiche sociali 2 aprile 1968, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2005. Escluse le zone E. Riserva quota minima superficie 30 % per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 mq e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 mq e inferiore a 15.000 metri quadrati. Tale riserva non opera nei comuni con popolazione inferiore a 15 mila abitanti previo pagamento di un importo pari al 20 % del valore o l'impegno alla realizzazione di opere pubbliche di pari importo.

10.3. Limiti edilizi. Rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla normativa statale.

11 Altro. Nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti realizzazione di immobili ad uso residenziale (limite di 10.000 mq sup) e comunque non oltre la superficie non residenziale prevista dal piano, incrementata del 10 per cento dell'intera volumetria prevista dal piano. Occorre quota minima del 30 %, a locazione con canone calmierato.

PIANO CASA LAZIO

NORME

Legge 11 agosto 2009, n. 21	Misure straordinarie per il settore edilizio e interventi per l'edilizia residenziale sociale
Deliberazione giunta 23 dicembre 2009, n. 985.	Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, art. 9. Definizione di modalità procedurali, indirizzi e criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione degli strumenti urbanistici volti a sviluppare processi di ripristino ambientale e di riordino urbano e delle periferie; criteri per l'assegnazione dei contributi per la realizzazione delle opere pubbliche inserite nei programmi integrati di cui agli artt. 7 e 8 della legge regionale 21/2009
Circolare Lazio 30/12/2011, n. 25383	Piano casa della regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificate, integrate e sostituite dalla l.r. Lazio n. 10/2011
Circolare 8/5/2012, n. 18	Piano casa della regione Lazio. Ulteriori indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 3 ter, 4, 5 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati, introdotti e sostituiti dalla l.r. Lazio n. 10/2011

Attenzione (giugno 2012) :in previsione modifiche del piano casa in conseguenza impugnazione del Governo davanti alla Corte Costituzionale

Legge Lazio 11 agosto 2009, n. 21

Bur 21/8/2009

Misure straordinarie per il settore edilizio e interventi per l'edilizia residenziale sociale

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 1 (Oggetto e finalità)

1. La presente legge, nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali (*nonché della normativa sulle zone agricole*))* , a partire dall'intesa sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 29 aprile 2009, n. 98, adottata tra Stato, Regioni ed enti locali, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), disciplina:

- a) misure straordinarie nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica ed a favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale del patrimonio stesso, secondo le tecniche e i principi della bioedilizia;
- b) misure urgenti per incrementare l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale;
- c) modalità di coordinamento e di integrazione delle misure straordinarie ed urgenti di cui alle lettere a) e b), nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di ripristino ambientale e di risparmio energetico;
- d) lo snellimento delle procedure in materia urbanistica tramite le modifiche ovvero le integrazioni alle leggi regionali 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure); 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione); 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

* *Parole soppresse dalla legge 13/8/2011, n. 10*

CAPO II

MISURE STRAORDINARIE PER IL SETTORE EDILIZIO

Art. 2*

(Ambito di applicazione)

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione edilizia degli edifici di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 4, e 5 per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sussista, alternativamente, una delle seguenti condizioni:

- a) siano edifici legittimamente realizzati ed ultimati come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;
- b) siano edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, anche a seguito della formazione del silenzio-assenso per decorso dei termini di cui agli articoli 35 della l. 47/1985, 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 nonché dell'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche ovvero venga rilasciato entro il termine previsto dall'articolo 6, comma 4.

2. Le disposizioni del presente capo non si applicano agli interventi di cui al comma 1 da effettuarsi su edifici realizzati abusivamente nonché:

- a) su edifici situati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);
- b) su edifici situati nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;
- c) su edifici situati nelle aree naturali protette, con esclusione delle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto delle aree naturali protette vigenti ovvero, in assenza dei piani di assetto, delle zone B individuate dalle leggi istitutive delle aree ai fini dell'applicazione delle disposizioni di salvaguardia ovvero, in assenza dell'individuazione delle zone B, nelle zone che nelle leggi istitutive delle aree naturali protette si considerano edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia ed in ogni caso ovunque ricorrano le condizioni di cui al comma 1;
- d) su edifici situati nelle aree del demanio marittimo;
- e) su edifici situati nelle zone di rischio molto elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore;
- f) su edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968;
- g) su edifici situati nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 1° aprile 1968, n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche;
- h) su casali e complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930.

3. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

4. I comuni, entro il termine perentorio del 31 gennaio 2012, possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo.

5. Ai fini dell'attuazione della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi della volumetria o della superficie utile, utilizzati per il calcolo dei volumi o delle superfici degli edifici esistenti nonché degli edifici compresi nei piani previsti dalla presente legge, devono essere gli stessi utilizzati per il calcolo degli ampliamenti previsti negli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4.

* *Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

Il precedente art. 2 così recitava: Art. 2 (Ambito di applicazione)

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui agli articoli 3, 4 e 5, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata presentata al comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, ivi compresi gli edifici per i quali intervenga il rilascio del titolo edilizio abitativo in sanatoria entro il termine di cui all'art. 6, comma 4, con esclusione degli edifici abusivi e degli immobili vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, nonché di quelli situati:

- a) nelle zone territoriali omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi*

pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) o, qualora gli strumenti urbanistici generali non individuino le zone A, nei tessuti storici tutelati dalle specifiche norme degli strumenti urbanistici generali o, in mancanza, negli insediamenti urbani storici individuati dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);

b) nelle zone territoriali omogenee E di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 limitatamente agli edifici rurali con caratteri storico-tipologici-tradizionali, quali complessi e casali rurali, che, ancorché non vincolati dal PTPR, siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930 e registrati i appositi censimenti di comuni interessati;

c) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluto;

d) nelle aree naturali protette;

e) nelle fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi di cui, rispettivamente, all' articolo 5, comma 1, e all'articolo 6, comma 1, della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche nonché nelle fasce di rispetto delle acque interne;

f) nelle zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina dell'Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore;

g) nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali;

h) nelle fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali.

2. Relativamente alle zone agricole, resta fermo quanto previsto dagli articoli 55 e seguenti della l.r. 38/1999 e successive modifiche, fatto salvo quanto previsto per l'ampliamento della volumetria residenziale dall'articolo 3, comma 1, lettera a), limitatamente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli, come definiti dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di Commercio, industria, artigianati e agricoltura e/o loro eredi.

3. I comuni, entro e non oltre novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono individuare, con deliberazione del Consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere urbanistico e architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo.

4. Ai fini dell'attuazione della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi della volumetria o della superficie utile, utilizzati per il calcolo dei volumi o delle superfici degli edifici esistenti, nonché degli edifici compresi nei piani previsti dalla presente legge, devono essere gli stessi utilizzati per il calcolo degli ampliamenti previsti negli articoli 3 e 4.

Art. 3

(Interventi di ampliamento degli edifici)

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile:

a) 20 per cento per gli edifici indicati nell'articolo 2 a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, per un incremento complessivo massimo, per ogni edificio così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820, di 70 metri quadrati di superficie, e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale;

b) 20 per cento per gli edifici indicati nell'articolo 2 destinati alle strutture che prestano servizi socio-assistenziali di cui alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali) e successive modifiche, per un incremento massimo di 200 metri quadrati per l'intero edificio;

c) 20 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2, a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metri quadrati di superficie per l'intero edificio; tali limiti sono aumentati al 25 per cento, per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali;

d) per gli edifici a destinazione mista, residenziale e non, le percentuali ed i limiti massimi previsti dalle lettere a) e

b) si sommano e vengono calcolati in relazione alla volumetria o alla superficie utile delle singole porzioni a differente destinazione.

2. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, altresì, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile.

3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti anche con aumento del numero delle unità immobiliari:

a) in adiacenza, in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale;

b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968.

4. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto del decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008.

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla

legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche, dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) e successive modifiche e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). Le percentuali di cui al comma 1 sono elevate di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw.

6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 5 la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti autonomi approvati dall'organo competente, e delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati.

7. Qualora venga comprovata l'impossibilità dell'adeguamento o della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

8. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1 sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare. Gli ampliamenti di cui al comma 1, lettera a) sono cumulabili con il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), esclusivamente per le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari a schiera e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio, così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820, dotata di specifica autonomia funzionale.

9. La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

10. Qualora gli interventi di cui al comma 1 afferiscano alla prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il 31 dicembre 2011, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

** Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

Il precedente art. 3 così recitava: Art. 3 (Interventi di ampliamento degli edifici)

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile:

a) 20 per cento, per gli edifici indicati nell'articolo 2, a destinazione residenziale, uni-plurifamiliari, ivi comprese le case di famiglia di cui alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali), e di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo, per l'intero edificio, di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

b) 10 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2, a destinazione non residenziale per l'artigianato, la piccola industria e gli esercizi di vicinato, come definiti dall'articolo 24, comma 1, lettera a), n. 1 della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33, di superficie non superiore a 1.000 metri quadrati, purché venga mantenuta la specifica destinazione d'uso per almeno dieci anni e gli interventi e siano subordinati all'installazione o al miglioramento dei sistemi di abbattimento degli inquinanti, al monitoraggio delle emissioni, al risparmio energetico e allo studio di materiali e procedure innovative che possano ridurre l'impatto ambientale.

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti soltanto:

a) in adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio, con esclusione della sopraelevazione, ad eccezione degli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), della l. r. 13/2009, come modificata dalla presente legge ovvero degli interventi di realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35%, utilizzando il sottotetto;

Articolo 3, comma 1, lettera f), della l. r. 13/2009:

f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché, delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente.

b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla normativa vigente;

c) in relazione alle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 2, lettera c), per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica. In tal caso, qualora l'ampliamento di cui al comma 1 riguardi edifici ricadenti nella zona sismica 1 o sottozona sismica 2a, come individuate dalla deliberazione della Giunta regionale 22 maggio 2009, n. 387, lo stesso è consentito, con riferimento a quelli di cui al comma 1, lettera a), nel limite massimo del 35 per cento della volumetria esistente o della superficie utile per un intervento complessivo massimo per l'intero edificio di 350 metri cubi ovvero di 110 metri quadrati e, per quelli di cui al comma 1, lettera b), nel limite massimo del 20 per cento della superficie utile.

4. Gli ampliamenti di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/1991/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche.

*5. La realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 6.**

** Comma sostituito dalla legge 3/2/2010, n. 1. Il comma precedente recitava:*

1. La realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata:

a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 6;

b) alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, secondo quanto previsto dalla legge regionale 12 settembre 2002, n. 31 (Istituzione del fascicolo del fabbricato) e successive modifiche e dal relativo regolamento regionale di attuazione 14 aprile 2005, n. 6, ovvero dagli specifici regolamenti comunali, qualora adottati.

6. Esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dall'articolo 3 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, qualora venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento, i titoli edilizi abilitativi sono subordinati al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario proporzionale al valore delle opere stesse, pari al 50% del valore degli oneri corrispondenti, secondo quanto stabilito con apposita deliberazione del comune. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari, sono destinate ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scemputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni individuano nuove aree, prevalentemente contermini alle one ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

7. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Nel caso di edifici a destinazione residenziale e non, gli ampliamenti consentiti alle singole unità immobiliari non possono superare cumulativamente i limiti di cui al comma 1.

8. La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per cinque anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

9. In ordine alla necessità di interventi di ampliamento della prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire con delibera del consiglio comunale, adottata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 3 bis*

(Incentivi per l'adeguamento sismico degli edifici esistenti)

1. Al fine di incentivare l'adeguamento di un intero edificio esistente secondo quanto previsto dalla vigente normativa antisismica, le percentuali di cui all'articolo 3, comma 1, sono così incrementate:

a) fino al 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 90 metri quadrati, per gli edifici di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b, come individuate dalla deliberazione della Giunta regionale 22 maggio 2009, n. 387;

b) fino al 25 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, per gli edifici di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), ricadenti in sottozona sismica 3a o sottozona sismica 3b, come individuate dalla deliberazione della Giunta regionale 387/2009.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni previste dall'articolo 3, commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

*** Articolo inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10**

Art. 3 ter *

(Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale)

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente nei limiti previsti dalla lettera c), previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con

destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi non possono riguardare edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al decreto del Ministro per il lavoro pubblico 2 aprile 1968, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2005;
- b) gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al decreto del Ministro per il lavoro pubblico 2 aprile 1968;
- c) gli interventi sono finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente, da incrementare con l'ampliamento di cui all'alinea del presente comma; tali interventi sono subordinati a riservare una quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, secondo quanto definito dalla Giunta regionale con regolamento di attuazione; detta quota è stabilita nella misura minima del 30 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 metri quadrati e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 metri quadrati e inferiore a 15.000 metri quadrati; nelle percentuali riservate alla locazione può essere destinata una quota alla locazione per studenti universitari e alle categorie protette e svantaggiate come definite dalle norme nazionali e comunitarie nonché ai componenti del comparto sicurezza, dei vigili del fuoco e delle forze armate;
- d) gli interventi sono realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per il lavoro pubblico 2 aprile 1968.

2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio.

3. E' consentita, nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti, con esclusione dei piani degli insediamenti produttivi, dei piani industriali particolareggiati, nonché di quelli approvati ai sensi dell'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, la realizzazione di immobili ad uso residenziale entro il limite di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda e comunque non oltre la superficie non residenziale prevista dal piano, incrementata del 10 per cento dell'intera volumetria prevista dal piano stesso, proporzionalmente distribuita in relazione alle volumetrie ammesse per ogni area libera destinata a non residenziale. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura minima del 30 per cento, destinata alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui al comma 1, lettera c).

4. Fermo restando quanto stabilito dal comma 1 sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività sanitaria in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi.

5. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e successive modifiche, dal dpr. 59/2009 e dal decreto del Ministero dello Sviluppo economico 26 giugno 2009.

6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942.

7. Nel caso in cui gli interventi previsti al comma 1 riguardino un edificio con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati o riguardino un immobile edificato in un comune con popolazione inferiore a 15.000 abitanti o un immobile ricompreso all'interno di un piano di recupero approvato ai sensi della l.r. 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, può non applicarsi la condizione di cui al comma 1, lettera c), purché l'interessato corrisponda, prima dell'ultimazione dei lavori, il pagamento di un importo pari al 20 per cento del corrispondente valore catastale determinato ai fini dell'imponibile ICI o si impegni alla realizzazione di opere pubbliche di interesse dell'amministrazione comunale di pari importo.

8. Le disposizioni previste dal presente articolo possono riguardare anche interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale di edifici, o parti di essi, aventi destinazione non residenziale anche non dismessi ricadenti all'interno dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche o all'interno dei piani di recupero di cui alla l.r. 28/1980 e successive modifiche.

9. I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione.

9 bis. Per i comuni ad alta tensione abitativa, nel caso di procedure di evidenza pubblica, anche in corso, finalizzate al reperimento di alloggi ed aree da destinare all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica, le procedure di

adozione e di eventuali controdeduzioni alle varianti allo strumento urbanistico dei progetti e dei programmi urbanistici di cui al presente articolo, sono approvate dal consiglio comunale con propria deliberazione, previa conferenze dei servizi convocate dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale, ambientale o comunque vincolate. Le varianti urbanistiche contenute nei progetti e programmi sono approvate con deliberazione della Giunta regionale. Le procedure previste dal presente comma devono in ogni caso concludersi entro il 31 gennaio 2015.

** Articolo inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10. Comma 9 bis inserito dalla legge 13/8/2011, n. 12*

Art. 4*

(Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici)

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 realizzati da meno di venti anni e previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati della volumetria o della superficie utile esistente, degli edifici di cui all'articolo 2, limitatamente alle seguenti fattispecie:
 - a) per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, ampliamento fino al 35 per cento;
 - b) per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35 per cento e comunque non superiore a 350 metri quadrati, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici;
 - c) per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadrati in stato di degrado, ampliamento fino al 60 per cento, a condizione che venga mantenuto almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari;
 - d) per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20 per cento della cubatura esistente.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente e dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e in conformità al decreto del Ministro per le infrastrutture 14 gennaio 2008.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.
4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:
 - a) all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942;
 - b) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad 1 albero di alto fusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad 1 arbusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera.
5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.
6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica), l'intervento di ristrutturazione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25 per cento delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni.
7. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato del 10 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.
8. Qualora gli interventi di cui al comma 1 afferiscano alla prima casa, è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, entro il 31 gennaio 2012, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

** Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10. Il precedente, recitava: Art. 4 (Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici)*

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, sono consentiti, con esclusione delle zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento, con ampliamento entro il limite del 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente. L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici contermini, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.
2. Gli edifici di cui al comma 1 sono ricostruiti in conformità alla normativa antisismica.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.
4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:
 - a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali;
 - b) alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, secondo quanto previsto dalla l.r. 31/2002 e dal r.r. 6/2005, ovvero dagli specifici regolamenti comunali, qualora adottati;*

** Lettera abrogata dalla legge 3/2/2010, n. 1*

 - c) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali che interessino perlomeno il 25 per cento dell'area di pertinenza dell'intervento di sostituzione edilizia.
5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.
6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) l'intervento di sostituzione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25% per cento delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni.
7. Al fine di promuovere la qualità edilizia e architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato al 40 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.
8. In ordine alla necessità di interventi di cui ai commi 1 e 2 adottati in riferimento alla prima casa è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire con delibera del consiglio comunale, adottata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 5*

(Interventi di recupero degli edifici esistenti)

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6:
 - a) interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati, degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, limitatamente al 20 per cento del volume o della superficie per ogni edificio, così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820 e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 metri quadrati;
 - b) interventi di recupero a fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, purché il cambio di destinazione d'uso non superi il 50 per cento della superficie della parte residenziale preesistente e comunque entro il limite di cui alla lettera a);
 - c) interventi di recupero di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50 per cento della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente.
2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b) è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento o alla realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati.
3. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.

4. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere sommati con quelli previsti dall'articolo 3, fatto salvo quanto previsto agli articoli 3 comma 11, 3 bis, 3 ter e 4.

** Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10. Il precedente, recitava Art. 5 (Interventi di recupero degli edifici esistenti) 1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizio comunali vigenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6,:*

a) interventi di recupero per fini residenziali dei volumi accessori degli edifici di cui all'articolo 2, comma 2, a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento e con volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, limitatamente al 20% del volume o della superficie, fino ad un massimo di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

b) interventi di recupero di parti accessorie degli edifici di cui all'articolo 2, comma 2, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, a favore del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo, così come definito dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di Commercio, industria, artigianati e agricoltura e/o loro eredi.

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera a) è subordinata all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale.

3. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

4. Gli interventi di cui al comma 1 non sono cumulabili con quelli previsti dagli articoli 3 e 4.

Art. 6*

(Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande)

1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del dpr 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'articolo 2, comma 2, lettera e), ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso.

2. Gli interventi di cui agli articoli 3 ter e 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, convocata ai sensi della normativa vigente entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale e ambientale o comunque vincolate.

3. Alla DIA e alla domanda per il rilascio del permesso di costruire sono allegare, tra l'altro, conformemente alla normativa vigente in materia, l'attestazione del tecnico abilitato relativa all'ultimazione dei lavori ovvero allo stato dei lavori nei casi previsti dall'articolo 3 ter nonché, nel caso di decorso dei termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 35 della l. 47/1985, dell'articolo 39 della l. 724/1994, dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 nonché dell'articolo 6 della l.r. 12/2004, l'attestazione del tecnico abilitato dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

4. Le DIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire sono presentate a decorrere dal termine di cui articolo 2, comma 4. Le DIA previste in relazione agli interventi di cui all'articolo 3 possono essere presentate dalla data del 15 settembre 2011 ed entro il 31 gennaio 2015.*

** Comma sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 12*

5. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento.

6. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

7. Le disposizioni di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 4 e 5 possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge. A tal fine il comune istituisce un apposito registro degli interventi eseguiti secondo le disposizioni della presente legge e provvede annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione.

** Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10. Il precedente, recitava Art. 6 (Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande)*

1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente, e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi straordinari di cui agli articoli 3, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera e), ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio

abilitativo deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro novanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso.

2. Gli interventi straordinari di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 4, di volumetria superiore a 3.000 metri cubi, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermi restando gli adempimenti di cui al comma 1 in ordine agli oneri concessori.

3. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori di cui ai commi 1 e 2, i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento.

4. La DIA e le domande di concessione del permesso di costruire di cui al comma 2, devono essere presentate entro e a partire dalla scadenza del termine di novanta giorni di cui all'articolo 2, comma 3 ed entro il termine di ventiquattro mesi decorrente dalla medesima scadenza.

5. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Capo II bis

(Ulteriori misure per il settore edilizio)

Art. 7*

(Programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale)

1. Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, nonché per riqualificare ambiti urbani con presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici isolati a destinazione industriale o terziaria dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative, adottano, anche in variante della strumentazione urbanistica vigente, o adottata, programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi della l.r. 22/1997 e successive modifiche.

2. I programmi integrati di riqualificazione urbana sono volti al rinnovo del patrimonio edilizio e al riordino del tessuto urbano, attraverso interventi di sostituzione edilizia, anche con incrementi volumetrici e modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata allo standard di cui all'articolo 18.

3. I programmi di riqualificazione ambientale sono volti al recupero e alla riqualificazione di aree sottoposte a vincoli ambientali e paesaggistici compromesse da degrado ambientale. Il programma integrato di riqualificazione ambientale prevede, disponendone la contestuale attuazione:

a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;

b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti e di quelle previste dalla pianificazione comunale vigente, in altre aree esterne a quelle vincolate, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria.

4. I programmi integrati di cui ai commi 2 e 3 possono essere definiti in modo coordinato, affinché il trasferimento della edificazione esistente o prevista nelle aree di valore paesaggistico possa avvenire all'interno degli ambiti sottoposti a riqualificazione urbana o in altri ambiti della pianificazione urbanistica comunale individuando, ove necessario per la corretta attuazione del programma, aree esterne ai perimetri urbani, come individuati dagli strumenti urbanistici generali vigenti, sulle quali il peso insediativo non deve superare il 50 per cento di quello complessivo.

5. Per l'accesso ai finanziamenti regionali, i comuni individuano, con deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti destinati alla riqualificazione urbana e ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, con esclusione degli insediamenti urbani storici, come individuati dal PTPR, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l.r. 22/1997 e successive modifiche e definiscono, altresì, i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati. A tal fine, nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di cui all'articolo 9, comma 2, il comune provvede, all'adozione di un programma preliminare per ogni singolo ambito o per ambiti coordinati, che definisca lo schema preliminare di assetto; le principali opere pubbliche da realizzare, le aree da acquisire e le modalità per la loro acquisizione; gli indirizzi specifici per la formazione delle proposte private d'intervento. Sulla base del programma preliminare, il comune, attraverso procedure di evidenza pubblica, acquisisce le proposte private d'intervento, ai fini dell'adozione del relativo programma integrato di intervento.

6. I comuni che non procedono all'individuazione degli ambiti previsti dal comma 5, non possono accedere ai finanziamenti regionali di cui all'articolo 9.

7. Gli incrementi di edificabilità e le modifiche di destinazione d'uso di cui ai commi 2 e 3, sono stabiliti coerentemente con gli obiettivi da conseguire, secondo criteri e requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, senza generare, nel complesso, un incremento maggiore del 75 per cento delle volumetrie demolite.

8. Limitatamente ai comuni costieri, i programmi integrati di cui al comma 3, finalizzati a delocalizzare gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto relative al territorio costiero marittimo previste dall'articolo 142, comma 1, lettera a), del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, devono prevedere la ricostruzione degli edifici demoliti al di fuori delle fasce

medesime consentendo un incremento delle volumetrie fino al 150 per cento. Le aree recuperate sono utilizzate per la fruizione pubblica del litorale.

9. I comuni valutano le possibilità di incrementare i valori riportati ai commi 7 e 8 in relazione alle caratteristiche dell'intervento proposto.

10. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.

11. Per i fini di cui al presente articolo, la Regione promuove corsi di formazione professionale volti allo sviluppo delle competenze nel campo delle nuove metodologie di costruzione eco-compatibili ovvero della bio-edilizia nonché delle connesse problematiche di sicurezza sui luoghi di lavoro. La Regione promuove, altresì, specifiche azioni dirette alla ricollocazione e alla stabilizzazione lavorativa, mediante l'impiego nei nuovi settori edilizi, anche ai sensi della legge regionale 22 luglio 2002, n. 21 (Misure eccezionali per la stabilizzazione occupazionale dei lavoratori socialmente utili e di altre categorie svantaggiate di lavoratori nell'ambito di politiche attive del lavoro) e successive modifiche.

12. I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione

** Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10. Il precedente, recitava Art. 7 (Programma integrato per il ripristino ambientale)*

1. Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative con documentata capacità tecnico-organizzativa ed economica adeguata all'importo dei lavori oggetto della proposta medesima, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997, programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale e all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.

2. Il programma integrato prevede, disponendone la contestuale attuazione:

a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;

b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate di cui al comma 1, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria;

c) un incremento premiale fino ad un massimo del 50 per cento del volume degli edifici demoliti, in proporzione alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma. Per i soli comuni del litorale marittimo l'incremento potrà essere portato fino al 60 per cento, a condizione che la nuova destinazione sia turistico-ricettiva ai sensi della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)) e successive modifiche, con durata non inferiore a venti anni.

3. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

4. I comuni individuano, con deliberazione del Consiglio comunale, gli ambiti destinati al ripristino ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, individuando questi ultimi prioritariamente nelle zone B di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l.r. 22/1997 e successive modifiche e definiscono, altresì i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il ripristino ambientale.

5. I programmi integrati di cui al presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, ma non possono comunque interessare le destinazioni urbanistiche che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato, ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.

Art. 8 *

(Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie)

** Articolo abrogato dalla legge 13/8/2011, n. 10. Recitava: "1. Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché gli edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, ai sensi della l. r. 22/1997, programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.*

2. Gli interventi previsti dai programmi di cui al comma 1 sono localizzati nei territori in cui si concentrano gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia previsti dal presente capo.

3. Il programma integrato può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del

presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

4. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

5. I comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone B di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, ovvero, qualora gli interventi riguardino gli edifici industriali di cui al comma 1, nei relativi lotti di pertinenza, limitatamente alle aree necessarie alla localizzazione degli interventi di sostituzione edilizia e dei relativi standard urbanistici, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l. r. 22/1997, e definiscono i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie.

6. I programmi integrati del presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni, ma non possono comunque interessare le destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.

Art. 9

(Misure per la riqualificazione urbanistica)

1. La Regione promuove la formazione degli strumenti urbanistici anche attuativi o dei programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare i processi urbanistici di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie di cui al presente capo, effettuati sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica e mirati ad integrare gli obiettivi strategici pubblici previsti dai comuni con le proposte di iniziativa privata ricadenti nelle parti della città e dei quartieri oggetto dei piani o dei programmi.

2. Alle finalità del comma 1, la Giunta regionale, con deliberazione da adottare entro novanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge*, definisce gli indirizzi ed i criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione degli strumenti di cui al comma 1, tenendo conto di quanto previsto nella legge regionale 3 novembre 1976, n. 55 (Nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Abrogazione della legge regionale 7 febbraio 1974, n. 8) e successive modifiche, atta salva l'estensione dei benefici a tutti i comuni del Lazio. Costituisce condizione necessaria per l'accesso ai finanziamenti di cui al presente comma l'adozione, da parte dei comuni, della deliberazione prevista dall'articolo 7, comma 5.**

* Si tratta della Dgr 23/12/2009, n. 985

** Periodo aggiunto dalla legge 13/8/2011, n. 10

3. Gli oneri derivanti dai contributi per la formazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 2 gravano sulle disponibilità del capitolo E 72505.

4. La Regione contribuisce al finanziamento delle opere per il perseguimento degli obiettivi strategici di cui al comma 1 previste dai comuni, con le modalità stabilite nella legge regionale 12 aprile 2007, n. 6 (Interventi straordinari per la riqualificazione urbanistico ambientale e per il risanamento igienico sanitario e paesaggistico di ambiti territoriali individuati dalla regione caratterizzati da gravi fenomeni di abusivismo edilizio. ((Individuazione del primo ambito comprendente il territorio dei comuni di Aprilia, Anzio, Ardea, Nettuno e Pomezia).))* Gli oneri di cui al presente comma gravano sul capitolo E 74509.

* Periodo soppresso dalla legge 13/8/2011, n. 10

4 bis. Le opere ricomprese negli strumenti urbanistici di cui all'articolo 7 possono essere finanziate anche attraverso appositi strumenti di ingegneria finanziaria previsti dall'Unione europea.*

* Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10

Art. 10

(Modifica della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti")

1. La lettera f) del comma 1 dell'articolo 3 della l. r. 13/2009 è sostituita dalla seguente:

"f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché, delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente. ”.

Art. 11 (Modifiche alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 "Norme in materia di programmi integrati intervento riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale territorio Regione)

1. Il comma 1 dell'articolo 4 della l. r. 22/1997 è sostituito dal seguente:

"1. Il comune adotta i programmi integrati di cui all'articolo 3, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio”.

2. Al comma 2 dell'articolo 4 della l. r. 22/1997 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, fatto salvo quanto previsto dal comma 3. ”.

3. Al comma 3 dell'articolo 4 della l. r. 22/1997 le parole da: “ trascorsi” a: “comma 4” sono soppresse.

4. Al comma 4 dell'articolo 4 della l. r. 22/1997 le parole: “Al fine di” sono sostituite dalle seguenti: “In alternativa ai commi 2 e 3, al fine di”

5. Prima del comma 1 dell'articolo 3 è inserito il seguente: “01. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità edilizia, sicurezza nei luoghi di lavoro e regolarità contributiva gli interventi della presente legge sono presentati da soggetti pubblici o privati associati con soggetti in possesso di capacità tecnica, organizzativa ed economica adeguati all'importo dei lavori oggetto della proposta, che, all'atto di presentazione del programma integrato, dimostrino l'applicazione dei contratti collettivi di lavoro nazionali e territoriali di settore e presentino il documento unico di regolarità contributiva (DURC).”.

CAPO III EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Art. 12

(Edilizia residenziale sociale. Prime disposizioni per il diritto all'abitare)

1. In attesa della disciplina organica in materia di edilizia residenziale sociale, al fine di garantire il diritto all'abitare, la Regione promuove sul proprio territorio, con il concorso di enti locali, aziende pubbliche, fondazioni no profit, imprese sociali, banche etiche e di altri soggetti senza scopo di lucro nonché delle imprese di costruzioni e delle cooperative di abitazione, l'edilizia residenziale sociale, intesa come disponibilità di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto, ai sensi dell'articolo 15, comma 5. Rientra, altresì, nell'edilizia residenziale sociale l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

2. Nelle aree ad alta tensione abitativa e in relazione alle fasce di popolazione più esposte al disagio abitativo la Regione, per le finalità di cui al comma 1, si avvale, oltre che dei soggetti di cui al medesimo comma 1, delle ATER mediante la stipula di contratti di servizio, per la definizione di tutti i rapporti funzionali, prestazionali, economici e finanziari.

3. L'edilizia residenziale sociale è realizzata da operatori pubblici e privati tramite l'offerta di alloggi in locazione o a riscatto, in modo da garantire l'integrazione di diverse fasce sociali e il miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari, anche attraverso la realizzazione di un progetto sociale di comunità ambientalmente e socialmente sostenibile con il supporto di strumenti e servizi per la riduzione dell'impatto ambientale, l'istruzione, la salute, il lavoro e l'educazione ambientale.

4. Sono definiti gestori di edilizia residenziale sociale i soggetti, pubblici e privati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica, affidati a seguito di procedure di evidenza pubblica nonché di proprietà privata. I gestori di edilizia residenziale sociale sono iscritti in un elenco regionale, la cui tenuta è curata dall'assessorato regionale competente in materia di politiche della casa. Il regolamento previsto dal comma 5 disciplina i criteri e le modalità per l'iscrizione all'elenco e per la tenuta dello stesso.

4 bis. Ai fini di una più efficace attuazione degli interventi e della programmazione prevista dal presente capo in materia di edilizia sociale, la Giunta regionale adotta una specifica carta dei suoli e degli immobili pubblici ricadenti nel territorio regionale, finalizzata alla pianificazione delle aree utilizzabili e idonee, secondo i vigenti strumenti urbanistici generali, per interventi di superamento dell'emergenza abitativa. La carta ricognisce e individua, altresì, gli edifici di proprietà pubblica, afferenti al patrimonio regionale o di altri enti pubblici, al fine di promuovere l'adozione di specifici piani di recupero ai sensi della l. 457/1978. La Regione, per la realizzazione di detti piani di recupero, può acquisire immobili rimasti inutilizzati per più di cinque anni e/o in evidente stato di degrado, al fine di recuperarli, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici. I comuni localizzano gli interventi relativi ai fabbisogni abitativi prioritariamente nelle aree o immobili disponibili individuati dalla carta dei suoli e degli immobili pubblici, ove adottata.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale adotta un regolamento, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, per la disciplina dei criteri di attuazione e gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale, dei requisiti per l'accesso e la permanenza nella stessa, dei criteri per la determinazione del canone sostenibile e dei criteri e delle modalità per l'iscrizione all'elenco dei gestori di edilizia residenziale sociale e per la tenuta dello stesso. Il regolamento è adottato sentita la competente commissione consiliare, le organizzazioni sindacali degli inquilini più rappresentative nel territorio regionale, le associazioni di categoria delle imprese di costruzioni e delle cooperative di abitazione nonché le associazioni presenti sul territorio interessate alle problematiche del disagio abitativo.

Art. 13

(Indirizzi ai comuni per garantire il passaggio da casa a casa di particolari categorie sociali)

1. Al fine di contenere il disagio abitativo e di garantire il passaggio da casa a casa dei soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) e delle famiglie oggetto di azioni di rilascio per morosità collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i comuni individuati nell'articolo 1 della l. 912007 possono istituire apposite commissioni per promuovere l'eventuale graduazione delle azioni di rilascio da parte della competente autorità giudiziaria ordinaria.

2. I comuni disciplinano il funzionamento e la composizione delle commissioni di cui al comma 1, garantendo la presenza, previa intesa con le amministrazioni statali di appartenenza, di un rappresentante della prefettura e di un rappresentante della questura competenti per territorio, dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative individuate ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della l. 43111998 e successive modifiche e della convenzione nazionale sottoscritta ai sensi del medesimo articolo 4, comma 1, in data 8 febbraio 1999 e successive modifiche, nonché di un rappresentante dell' ATER competente territorialmente.

5bis. Agli oneri connessi all'applicazione del piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata di cui al presente articolo, si provvede mediante l'istituzione, nell'ambito dell'U.P.B. E62, di un apposito capitolo denominato "Spese connesse all'attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata", con uno stanziamento, per l'esercizio finanziario 2009, pari ad euro 50 milioni e, per ciascuna delle annualità 2010-2018, pari ad euro 65 milioni.*

* *Comma aggiunto dalla legge 11/8/2009, n. 22*

Art. 14*

(Misure a sostegno dei soggetti che hanno contratto o contrarranno mutui per l'autocostruzione per l'acquisto della prima casa e per l'autorecupero)

1. Per sostenere gli individui che hanno contratto o intendono contrarre un mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione, all'autocostruzione anche associata, al recupero o all'autorecupero della prima casa, la Regione promuove misure di sostegno e garanzia.

2. Accanto al fondo di solidarietà per i mutui istituito dall'articolo 13 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009) è istituito, a favore dei nuclei familiari con un reddito ISEE fino a 40 mila euro che non presentano sufficienti garanzie per l'accensione di mutui, un fondo di garanzia finalizzato a consentire l'accesso al mutuo. I soggetti di cui al presente articolo non devono possedere altri immobili di proprietà nella regione Lazio e il mutuo da contrarre non può essere superiore a quindici volte il loro reddito ISEE. Con apposita deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i requisiti per l'identificazione dei nuclei familiari interessati e la modalità di funzionamento del fondo la cui gestione è affidata a Sviluppo Lazio S.p.A o a sue controllate.

3. Le misure di cui ai commi 1 e 2 sono rivolte anche alle cooperative di autorecupero di immobili pubblici. Il fondo previsto al comma 2 può essere anche utilizzato per l'accensione di mutui individuali o la trasformazione dei mutui intrapresi dalle cooperative di autorecupero in mutui individuali e comunque finalizzati all'autorecupero di immobili pubblici. Le misure previste dal presente articolo sono rivolte, altresì, ai soggetti che intendono realizzare interventi in autocostruzione anche associata. Con successivo regolamento, la Giunta regionale fornisce indirizzi e direttive atte a disciplinare gli interventi di autocostruzione, anche associata.

4. Le risorse di cui al fondo di garanzia previsto dal comma 2 sono utilizzate, fino a un limite massimo del 25 per cento della disponibilità annuale, per la concessione di contributi a favore dei nuclei familiari, anche monoparentali, costituiti da persone ultrasessantacinquenni con reddito ISEE, riferito all'intero nucleo familiare, inferiore o uguale a 25 mila euro, per ristrutturare o adeguare gli immobili di proprietà, destinati a prima casa, al fine della messa in sicurezza e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienici, dell'incremento del risparmio energetico, dell'eventuale abbattimento delle barriere architettoniche e dell'installazione di apparecchiature di telesoccorso e telecontrollo, di meccanismi di rilevazioni di perdite (gas, acqua) e automatismi in genere. Il contributo regionale previsto dal presente comma può essere concesso fino ad un massimo del 50 per cento della spesa dichiarata ammissibile con deliberazione della Giunta, da determinare con riferimento alla tipologia dell'intervento e/o dell'impianto ed alle condizioni reddituali del nucleo familiare.

5. Alla copertura delle spese relative ai contributi previsti ai commi 3 bis e 4 si provvede nei limiti degli stanziamenti disposti ai sensi dell'articolo 15, comma 5 bis, fino ad un importo stabilito annualmente con deliberazione della Giunta regionale; alla copertura delle ulteriori spese previste dal presente articolo si provvede con appositi fondi previsti dall'articolo 13 della l.r. 31/2008 e dall'articolo 75 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, relativo al fondo speciale di garanzia per la casa.

* *Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

Art. 15

(Programmazione regionale dell'edilizia residenziale sociale e piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata)

1. Al fine di garantire sul territorio regionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, in attesa della riforma generale della disciplina dell'edilizia residenziale pubblica, la Regione predispone un'organica programmazione di interventi per l'edilizia residenziale sociale, tenendo conto in primo luogo delle necessità segnalate dai comuni definiti ad alta tensione abitativa, e promuove un piano straordinario decennale di interventi finalizzati in particolare alla manutenzione e realizzazione di edilizia sovvenzionata anche attraverso il

recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti pubblici e privati e del terzo settore. In questo quadro la Regione promuove, d'intesa con i comuni interessati, il censimento delle realtà di emergenza alloggiativa presenti al fine di promuovere nei confronti dei nuclei interessati l'applicazione della disposizione di cui al comma 4 lettera a).

2. Nella programmazione regionale di cui al comma 1 sono ricompresi, in particolare, gli interventi comunque rivolti all'incremento dell'offerta abitativa da destinare prioritariamente a nuclei familiari a basso reddito e ad altri soggetti in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, come individuati, anche in sede di finanziamento degli interventi stessi, da apposita deliberazione della Giunta regionale.

3. Nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale ricadono sia gli alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile di cui all'articolo 1, commi 258, 259, 285 e 286 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato- legge finanziaria 2008) sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

4. Per le finalità di cui al comma 1 ed in base all'intesa ai sensi all'articolo 8, comma 6, della l. 131/2003 tra Stato, Regioni ed enti locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, come pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 29 aprile 2009 n. 98, la Regione individua una serie di strumenti per garantire a tutti i soggetti di cui al comma 1 il diritto all'abitare attraverso:

- a) interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alla fasce sociali più deboli;
- b) interventi di edilizia agevolata e convenzionata realizzati da imprese di costruzioni e cooperative di abitazione destinati alla locazione o alla proprietà;
- c) interventi di edilizia residenziale sociale volti ad aumentare la disponibilità di alloggi posti in affitto a canone sostenibile o a riscatto così come definito nel comma 5 promossi sia da soggetti pubblici che privati e destinati alle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato;
- d) interventi volti a sostenere le fasce sociali in difficoltà nell'accesso alla prima casa sul libero mercato, sia nell'acquisto che nella locazione.

5. Fermo restando quanto previsto all'articolo 70 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009), la locazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale, anche agevolata, può essere trasformata in riscatto nei limiti e secondo i criteri e le modalità da definire in sede di applicazione della previsione contenuta nell'articolo 15 lettera c) della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 (Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica).

6. Nelle more dell'istituzione di uno specifico tributo regionale ai sensi di quanto previsto dall'articolo 7 della legge 5 maggio 2009, n. 42 (delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione), al pagamento degli oneri connessi alla contrazione del mutuo concernente gli interventi di cui al piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata si provvede, a partire dall'esercizio finanziario 2010, mediante parte del gettito della tassa automobilistica.*

* *Comma modificato dalla legge 10 agosto 2010, n. 3*

Art. 15 bis*

(Interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale)

1. In aggiunta agli strumenti di cui all'articolo 15, comma 4, sono previsti anche interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale.

2. Al fine di consentire l'acquisto del bene "casa" tramite riscatto con patto di futura vendita degli alloggi ATER o degli alloggi di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", è istituita una modalità di rateizzazione del prezzo di acquisto, di seguito denominato "mutuo sociale". Per interventi di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale" si intendono interventi di nuova costruzione di alloggi realizzati, al fine di calmierare i costi, su terreni nelle disponibilità degli enti pubblici e attuati, in forma diretta, dalla direzione regionale competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale.

3. Con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, sono stabiliti annualmente:

- a) l'ammontare delle risorse finanziarie da destinare alla costruzione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale e all'acquisto degli alloggi delle ATER;
- b) i requisiti di accesso al mutuo sociale e i bandi per la definizione dei soggetti beneficiari.

4. L'importo del mutuo sociale è pari al costo totale sostenuto per la realizzazione dell'alloggio di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", o pari al prezzo complessivo richiesto dall'ATER per l'acquisto. In tal caso la Regione si sostituisce al soggetto avente titolo all'acquisto. In entrambi i casi la cessione della proprietà avviene con il pagamento dell'ultimo rateo di riscatto.

5. I ratei di riscatto con mutuo sociale sono mensili, fissi e composti dalla quota capitale maggiorata dell'1 per cento di interesse, e di ammontare non superiore al 20 per cento del reddito mensile del nucleo familiare del beneficiario. Il pagamento della rata è sospeso in caso di disoccupazione del beneficiario o altro impedimento al pagamento che si verifichi in capo al beneficiario, previo accertamento dell'impedimento stesso da parte della Regione. Nel periodo di sospensione, il beneficiario è tenuto al pagamento del canone di locazione mediante le medesime modalità della

locazione delle ATER. Al termine dello stato di disoccupazione o al cessare di altro impedimento al pagamento, quanto versato dal beneficiario a titolo di canone di locazione viene calcolato in conto prezzo. E' consentita l'estinzione anticipata. I ratei di mutuo sociale debbono essere reimpiegati per il finanziamento dell'edilizia residenziale sociale.

6. Alla definizione delle modalità e dei criteri di attuazione del presente articolo si provvede mediante deliberazione della Giunta regionale da approvarsi, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli alloggi delle ATER che alla data di entrata in vigore della presente legge, risultino già inseriti nei piani di vendita approvati dalla Giunta regionale.

** Articolo inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

Art. 16

(Misure urgenti sugli immobili della Regione, delle ATER, degli enti dipendenti della Regione e degli enti locali)

1. Al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali, la Regione, le ATER e gli altri enti dipendenti dalla Regione e gli enti locali, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono eseguire sugli edifici di loro proprietà, sia a destinazione non residenziale che residenziale, rispettivamente, il cambio di destinazione ad uso residenziale, con o senza opere, nonché il frazionamento di unità abitative con il rispetto della superficie minima stabilita nel regolamento edilizio che, in assenza di specifica previsione, non può essere inferiore a 38 metri quadrati. Le ATER e gli enti locali possono, altresì, utilizzare, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, anche al fine di realizzare alloggi privi di barriere architettoniche, i piani terra liberi degli edifici di loro proprietà non oggetto dei vincoli di tutela prevista dalla legislazione vigente o degli strumenti urbanistici.

2. Negli edifici di cui al comma 1 sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al capo 11, nel rispetto dei limiti ivi previsti.

3. Gli interventi previsti dal comma 2 sono realizzati dalla Regione, dalle ATER, dagli altri enti dipendenti dalla Regione e dagli enti locali nel rispetto e salvaguardia delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dell'impianto urbanistico.

4. Nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 comportino una modifica della destinazione d'uso, gli stessi sono comunicati ai comuni interessati.

4 bis. Le previsioni di cui all'articolo 1 bis, comma 1, lettera a), della l.r. 36/1987 si applicano anche alle aree destinate a verde pubblico e servizi, ricadenti nei piani di zona di cui alla l. 167/1962, per la realizzazione di nuovi alloggi ERP, purché in dette aree sia garantita la relativa dotazione degli standard urbanistici.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

4 ter. Nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici, le ATER e gli enti locali, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono realizzare sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla l. 167/1962, nuove volumetrie da destinare all'edilizia sovvenzionata nonché, in misura non superiore al 50 per cento, all'edilizia convenzionata e agevolata.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10 e modificato dalla legge 13/8/2011, n. 12*

4 quater. Gli interventi di cui al comma 4ter, proposti ed approvati dalle ATER sono attuabili previa acquisizione del parere del comune territorialmente competente, in sede di conferenza di servizi.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

Art. 17

(Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica)

1. I comuni, al fine di ottimizzare l'utilizzo delle aree per l'edilizia residenziale pubblica inserite negli ambiti urbanistici compresi nei piani di zona, anche in eccedenza del fabbisogno abitativo previsto, e, previa valutazione della sostenibilità del maggior carico insediativo, possono effettuare:

a) l'aumento della previsione edificatoria delle aree già destinate dallo strumento urbanistico ad edilizia residenziale pubblica, fermo restando il rispetto dello standard urbanistico minimo inderogabile riferito al numero degli abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento;

b) la variazione in edilizia residenziale sociale degli standard urbanistici, eventualmente eccedenti, di cui al d. m. 1444/1968, qualora si accerti, nell'ambito del piano di zona, il rispetto della misura minima inderogabile riferita al numero degli abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per le finalità del presente articolo i comuni, in relazione alle diverse tipologie di intervento, possono adottare:

a) varianti ai piani di zona di cui alla l. 167/1962;

b) le localizzazioni degli interventi con le procedure di cui all'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica);

c) i programmi integrati di cui alla l. r. 22/1997;

d) la variante urbanistica di cui all'articolo 66 bis della l. r. 38/1999.

3. Ai piani e programmi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 ricadenti all'interno degli attuali perimetri dei piani di zona, si applica la procedura prevista dall'articolo 1 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) come modificato dalla presente legge.
* *Comma modificato dalla legge 13/8/2011, n. 10*

4. I programmi integrati di cui al comma 2, lettera c) possono comprendere anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, con esclusione di quelle interessate da destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale vigente, ovvero al sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità. I programmi integrati possono ricomprendere, altresì, le zone indicate dall'articolo 2, commi 4 e 5, della l. r. 22/1997, per i fini e con i limiti ivi previsti.

5. Ai soli fini della dotazione di edilizia residenziale sociale, prevalentemente per le categorie degli anziani e degli studenti, i comuni possono variare le destinazioni del proprio strumento urbanistico generale vigente, nel limite massimo del 10 per cento delle destinazioni stesse, con esclusione di quelle di cui al comma 1, di quelle che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale vigente, ovvero al sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture, della mobilità e delle zone agricole, fatte salve le fattispecie previste al comma 4.

Art. 18

(Standard per l'edilizia residenziale sociale)

1. Fatto salvo quanto disciplinato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali ed evitarne la concentrazione in circoscritti ambiti urbani, negli strumenti urbanistici generali di nuova formazione e nei relativi strumenti attuativi, nonché nelle varianti generali di nuova formazione; alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 sono aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, in applicazione dell'articolo 1. commi 258 e 259, della l. 244/2007 da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale.

2. In relazione al tipo di intervento urbanistico, la cessione gratuita di cui al comma 1 riguarda prevalentemente le zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ricomprese nei piani urbanistici attuativi.

3. Nei casi di cui al comma 1 la cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20 per cento dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici. I comuni, al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale, possono incrementare tale percentuale.

4. *Comma abrogato dalla legge 13/8/2011, n. 10.*

5. Nell'ambito delle percentuali di area fondiaria edificabile destinate all'edilizia residenziale sociale indicate nel comma 3, i comuni riservano almeno la metà delle stesse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata.

6. Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, gli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 devono essere dimensionati con riferimento al numero di abitanti previsti, ivi compresi quelli derivanti dalla quota per l'edilizia residenziale sociale.

7. Fatta salva la cessione gratuita delle aree di cui al presente articolo, ai fini della realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale e stabilire oneri straordinari in relazione all'incremento del valore immobiliare. Il comune può, con procedure ad evidenza pubblica, assegnare quota-parte delle aree acquisite, destinandole ad edilizia libera residenziale destinata ad affitti a canone concordato o alle altre forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Art. 19

(Accelerazioni procedurali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica)

1. Al fine di accelerare la conclusione degli interventi regionali di edilizia residenziale pubblica già programmati e finanziati, con particolare riferimento a quelli attribuiti alle ATER, assicurando l'efficace utilizzo delle risorse disponibili, la Regione adotta i provvedimenti necessari per il concreto avvio del procedimento e per la regolare esecuzione e ultimazione degli interventi stessi.

2. In caso di inadempimento delle ATER nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la Regione esercita i poteri sostitutivi previsti dalla l. r. 30/2002.

3. In caso di inadempimento degli enti locali nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la struttura regionale competente, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 49 dello Statuto, accerta l'inerzia o l'inadempimento, diffida quest'ultimo a provvedere entro un congruo termine ovvero a comunicare le motivazioni del ritardo. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le motivazioni addotte non risultino tali da giustificare l'inerzia o l'inadempimento, la struttura regionale competente trasmette gli atti alla Giunta regionale la quale delibera sull'esercizio dei poteri sostitutivi attraverso un commissario ad acta, da nominare con decreto del Presidente della Regione. Il decreto di nomina è comunicato al comune interessato.

Art. 20*

(Fascicolo di fabbricato di edilizia residenziale pubblica)

1. I soggetti beneficiari di finanziamento regionale per l'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa l'edilizia agevolata-convenzionata, devono curare la redazione del fascicolo del fabbricato previsto dalla l. r. 31/2002, secondo le modalità indicate nel r. r. 6/2005, ovvero negli specifici regolamenti comunali, qualora adottati.
2. Il fascicolo del fabbricato deve essere allegato al quadro tecnico-economico finale dell'intervento; la sua assenza non consente l'erogazione a saldo del contributo regionale e la conclusione del procedimento relativo all'intervento finanziato, ivi compreso, per quanto riguarda l'edilizia agevolata-convenzionata, il rilascio degli attestati di possesso dei requisiti soggettivi.
3. La spesa relativa alla redazione del fascicolo del fabbricato può essere compresa, nella misura convenzionalmente determinata dalla Regione, fra gli oneri complementari previsti dal quadro tecnico-economico di cui al comma 2.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi trovano applicazione nei riguardi degli interventi che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non sono ancora pervenuti ad inizio lavori.
5. Le ATER, per la redazione del fascicolo dei fabbricati di loro esclusiva proprietà e gestione, possono predisporre proposte programmatiche e richiedere alla Regione la concessione di contributi nei limiti e secondo i criteri e le priorità determinati dalla Giunta regionale con propria deliberazione.

* Articolo abrogato dalla legge 3/2/2010, n. 1

Art. 21

(Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 concernente "Norme sul governo del territorio" e successive modifiche)

1. Al comma 4 dell'articolo 29 della l. r. 38/1999 e successive modifiche dopo le parole: "soddisfacimento dei bisogni" sono inserite le seguenti: "anche abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale".

2. Alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 30 della l. r. 38/1999 e successive modifiche sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "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);".

3. Dopo l'articolo 53 della l.r. 38/1999 e successive modifiche è inserito il seguente:

"Art. 53-bis

(indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi)

1. I comuni, in relazione alle specifiche caratteristiche del paesaggio rurale delle zone agricole, prevedono nei propri regolamenti edilizi, oltre a quanto previsto dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche e in particolare dall'articolo 6, specifiche modalità di intervento, prescrivendo l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali volti al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali."

Art. 22

(Modifica all'articolo 66 bis della l.r. 38/1999)

1. Al comma 1 dell'articolo 66 bis della l.r. 38/1999 dopo le parole "provvede alla formazione e approvazione dello strumento urbanistico generale" sono inserite le seguenti: "o di sue varianti".

CAPOIV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 23

(Osservanza degli standard urbanistici)

1. Qualora i comuni, nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali, utilizzino, al fine di migliorare la qualità abitativa, parametri dimensionali per ogni abitante o stanza equivalente, insediati o da insediare, superiori a quelli stabiliti dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, gli stessi comuni, al fine di osservare il rispetto degli standard urbanistici e non diminuire la quantità C la qualità della dotazione di servizi e verde pubblico nella città o in ciascuna porzione urbana interessata dalla variante, devono applicare un proporzionale incremento ai corrispondenti minimi inderogabili previsti dallo stesso decreto.

2. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali già approvati o adottati alla data di entrata in vigore della presente legge nonché i relativi strumenti urbanistici necessari alla loro attuazione, ivi comprese le varianti ai piani attuativi di cui agli articoli 1 e 1 bis della l.r. 36/1987, come modificata dalla presente legge.

Art. 24

(Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria)

1. Al fine di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria delle periferie, i comuni possono derogare a quanto disposto dall'articolo 17, commi 1 e 2 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie).

Art. 25*

(Disposizioni per favorire il recupero dei nuclei edilizi abusivi e definizione delle domande di sanatoria edilizia)

1. Al fine di consentire la definizione dei procedimenti di sanatoria edilizia straordinaria ancora pendenti, i soggetti che hanno presentato domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della l. 47/1985 e successive modifiche, dell'articolo 39 della l. 724/1994 e successive modifiche, dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e della l.r. 12/2004, possono presentare al comune alternativamente:

- a) una perizia giurata del tecnico abilitato dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per decorso dei termini stabiliti dall'articolo 35 della l. 47/1985, dall'articolo 39 della l. 724/1994, dall'articolo 32 del d.l. 269/2003 nonché dall'articolo 6 della l.r. 12/2004, ove ne ricorrano le condizioni previste;
- b) la documentazione integrativa a quella trasmessa al comune, resa in conformità alle relative discipline delle singole sanatorie edilizie.

2. Sono escluse dall'applicazione del comma 1 tutte le domande per cui sia stata notificata l'improcedibilità.

3. I comuni, entro novanta giorni dal ricevimento dalla perizia giurata di cui al comma 1, lettera a), verificano la veridicità delle attestazioni stesse. Decorso il termine senza l'adozione di un provvedimento di autotutela da parte del comune, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria si intende formato a tutti gli effetti di legge nei termini previsti dalle singole leggi di sanatoria indicate nel medesimo comma 1, lettera a).

4. L'interessato presenta la documentazione integrativa di cui al comma 1, lettera b), entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7. Il comune, entro novanta giorni dalla ricezione della documentazione, provvede a rilasciare il titolo abilitativo edilizio in sanatoria; nei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti il termine per il rilascio del titolo è di centoventi giorni. Trascorsi inutilmente i termini per il rilascio del titolo è possibile attivare le procedure di cui al comma 1, lettera a), ove ricorrano le condizioni previste dalle leggi citate.

5. Il comune interessato, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'attestazione di cui al comma 1, lettera a) ovvero dalla concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi del comma 4, trasmette la documentazione necessaria all'autorità giudiziaria ai fini di quanto previsto dall'articolo 38 della l. 47/1985 e successive modifiche.

6. Al fine di consentire l'effettivo espletamento delle funzioni amministrative di competenza comunale connesse alla definizione dei procedimenti di cui al comma 1, i comuni possono applicare diritti istruttori, sulla base dei criteri definiti dal regolamento di cui al comma 7.

7. La Giunta regionale, entro il 31 gennaio 2012, con regolamento di attuazione di cui all'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, definisce i criteri e le modalità per la presentazione degli atti e dei documenti di cui al comma 1 nonché per la definizione dei diritti istruttori ai sensi del comma 6.

8. Entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7, il comune invia alla Regione l'elenco completo dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria, rilasciati anche per effetto delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 nonché l'elenco delle richieste dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria ancora non definite.

9. I comuni, entro duecentodieci giorni dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7, adottano o adeguano le perimetrazioni dei nuclei edilizi abusivi, ai sensi della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, tenendo conto delle costruzioni abusive ultimate entro il 31 marzo 2003. A seguito dell'adozione della perimetrazione, i comuni adottano gli ulteriori strumenti urbanistici previsti dalla l.r. 28/1980 per la riqualificazione dei nuclei edilizi abusivi. La mancata adozione della perimetrazione di cui al presente comma entro i termini previsti produce la decadenza da eventuali finanziamenti previsti dalla l.r. 28/1980 e successive modifiche e l'impossibilità di accedere ai finanziamenti relativi alla riqualificazione urbana di cui all'articolo 9.

** Articolo sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 10*

Art. 26

(Modifiche alla Legge 2 Luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure" e successive modifiche)

1. L'articolo 1 della l. r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

"Art. 1

1. I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), i piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare) e quelli previsti dall'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in materia di programmi e coordinamento di edilizia residenziale pubblica, i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), nonché dei nuclei abusivi e i toponimi, i programmi di intervento di cui all'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modifiche, i programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale territorio della regione), nonché ogni ulteriore piano attuativo dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando non comportano varianti allo strumento urbanistico generale di seguito elencate:

- a) la viabilità primaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico

generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità quali risultano fissate da dette previsioni;

- b) l'adeguamento dello strumento urbanistico generale ai limiti e rapporti fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di distanza tra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e da leggi regionali;
- c) il reperimento, all'esterno dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante prevista dall'articolo 1 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, delle aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare tali esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi;
- d) le modifiche del perimetro di comprensori oggetto di recupero urbanistico ai sensi della legge regionale 28/1980 e della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, operate al fine di inserire nel comprensorio edifici adiacenti;
- e) fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1 bis, comma 1, lettera d), il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani, e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista, entro il limite massimo del 30 per cento e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;
- f) le modifiche plano volumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici.

2. La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare, che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2. Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo il comune decide sulle eventuali opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi 15 giorni. ”.

2. Dopo l'articolo 1 della l. r. 36/1987 è inserito il seguente:

“Art. 1 bis.

1. I piani attuativi di cui all'articolo 1 sono approvati dal consiglio comunale sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, quando sono conformi allo strumento urbanistico generale. I piani non comportano varianti quando riguardano:

- a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;
- b) le previsioni di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo era stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;
- c) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20 per cento.
- d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi, e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;
- e) le modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;
- f) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze oltre i limiti previsti dalla lettera e);
- g) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;
- h) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- i) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- l) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;
- m) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- n) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche;
- o) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;
- p) le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;
- q) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, ivi inclusi quelli ricadenti nelle zone di recupero dei nuclei edilizi abusivi, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici.

2. Sono fatte salve le procedure dell'articolo 6 della l. r. 22/1997 per le lettere d), e), f), g), h) e l) di cui al presente articolo. Sono fatte salve, altresì, le procedure di approvazione delle modifiche dei programmi di recupero urbano stabilite nei rispettivi accordi di programma”.

3. All'articolo 2 della l. r. 36/1987:

a) Al secondo comma le parole da “primo comma del precedente articolo” sono sostituite dalle seguenti:”dall'articolo 1”.

b) al terzo comma dopo le parole “schema di convenzione” sono inserite le seguenti: “autorizzano il sindaco alla stipula della convenzione con il proprietario o i proprietari lottizzanti e”;

c) il quinto comma dell'articolo 2 della l. r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

“Con deliberazione da adottare entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al quarto comma, il Consiglio comunale si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione e in caso di assenza delle suddette osservazioni la deliberazione non è dovuta”

4. Al terzo comma dell'articolo 4 della l. r. 36/1987 le parole: “il termine di centoventi giorni” sono sostituite dalle seguenti: “il termine di novanta giorni”.

Art. 27

(Prevenzione del rischio sismico. Adeguamento della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4 “)

1. Con regolamento autorizzato adottato ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera c), dello Statuto, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale disciplina, in conformità alla normativa statale vigente in materia di prevenzione del rischio sismico e, in particolare, alle disposizioni di cui al Capo IV, sezione II, del d. p. r. 380/2001 e dell'articolo 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741 (Ulteriori norme per l'accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche), i criteri e le modalità per la presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, per la denuncia dell'inizio dei lavori, per l'autorizzazione da parte della competente struttura tecnica regionale, nonché per l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle nuove classificazioni sismiche e per l'espletamento dei controlli.

2. Fatto salvo quanto previsto dalla suddetta normativa statale, il regolamento di cui al comma 1 è adottato nel rispetto dei seguenti principi:

a) snellimento delle procedure, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 20 della legge 741/1981 e adeguamento delle stesse alla vigente normativa statale;

b) controllo di tutte le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche di particolare rilevanza, quali strutture ospedaliere, strutture civili, strutture militari, strutture industriali, infrastrutture, nonché di tutte le costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi quali strutture per l'istruzione, strutture destinate a manifestazioni culturali, sportive e spettacoli, mercati, strutture civili e industriali;

c) controllo a campione sorteggiato per le restanti costruzioni con valore del campione crescente in funzione della pericolosità sismica del territorio.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 1, sono abrogati gli articoli 6,7,8,9,10,11,12,13 e 14 della l.r. 4/1985.

3 bis. Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al comma 1, per i criteri e le modalità per la presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, per la denuncia dell'inizio dei lavori, per l'autorizzazione da parte della competente struttura tecnica regionale, nonché per l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle nuove classificazioni sismiche e per l'espletamento dei controlli si applica la normativa vigente in materia di prevenzione del rischio sismico.*

* *Comma aggiunto dalla legge 3/2/2010, n. 1*

Art. 28

(Modifiche alla legge regionale 12 settembre 2002, n. 31 “Istituzione del fascicolo del fabbricato” e successive modifiche)

1. Alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 3 della l. r. 31/2002 e successive modifiche sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “;finalizzate, tra l'altro, a concordare agevolazioni economiche a favore dei proprietari degli edifici;”.

2. Al comma 1 dell'articolo 4 della l. r. 31/2002 le parole da: “, con le modificazioni” a: “nel tempo” sono sostituite dalle seguenti: “. La valutazione delle condizioni di sicurezza e staticità dell'edificio è effettuata, altresì, tenendo conto delle modificazioni e adeguamenti dell'edificio, conosciuti o conoscibili con l'ordinaria diligenza da parte del proprietario. ”.

3. Al comma 2 dell'articolo 4 della l. r. 31/2002 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “Qualora il proprietario non dia seguito all'ulteriore fase di approfondimento conoscitivo, il professionista incaricato ne dà immediata comunicazione ai competenti uffici comunali, specificando il grado di rischio per la sicurezza dell'edificio. ”.

4. Dopo il comma 1 dell'articolo 7 della l. r. 31/2002 è inserito il seguente:

“1 bis. L'acquisizione presso gli uffici regionali della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo avviene senza oneri per il richiedente. Gli enti locali possono prevedere analoghe forme di agevolazione. ”.

5. Il comma 4 dell'articolo 7 della l. r. 31/2002 è sostituito dal seguente:

"4. Al fine di consentire la redazione del fascicolo del fabbricato, la Regione e i comuni prevedono forme di incentivo o di agevolazione per i proprietari in condizioni economiche o sociali disagiate. Con deliberazione della Giunta regionale sono definiti i requisiti per l'accesso alle forme di incentivo o agevolazione nonché le modalità di concessione. ".

6. Dopo l'articolo 7 della l. r. 31/2002 e inserito il seguente:

"Art. 7 bis (Sanzioni)

1. La violazione dell'obbligo di redazione del fascicolo del fabbricato comporta l'applicazione a carico degli obbligati di una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 euro a 5.000 euro. ".

Art. 29

Modifiche alla legge regionale 3 agosto 2004, n. 10 "Interventi straordinari in favore di soci di cooperative edilizie in difficoltà economiche" e successive modifiche)

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 della l. r. 10/2004 e successive modifiche sono aggiunti, in fine, i seguenti:

"2 bis. I soci delle cooperative edilizie di cui al comma 1, destinatari della sovvenzione regionale finanziata in base alla legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, che non abbiano ottenuto la liquidazione dell'intero importo dovuto, mantengono l'inserimento nella prima fascia di reddito considerato alla data di assegnazione della sovvenzione alla cooperativa, senza obbligo di restituzione dell'importo già liquidato.

2 ter. Ai soci delle cooperative edilizie di cui al comma 1 che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non abbiano ottenuto la liquidazione della sovvenzione regionale finanziata in base al decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia.) convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, ancorché erogata nella misura del 30 per cento, si applicano le disposizioni di cui alla l. 179/1992 per consentire la trasformazione della locazione a termine in proprietà degli alloggi. A tal fine le cooperative interessate richiedono alla Regione l'autorizzazione alla trasformazione e provvedono al conseguente adeguamento della convenzione stipulata con i comuni. ".

Deliberazione giunta Lazio 23 dicembre 2009, n. 985.

Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, art. 9. Definizione di modalità procedurali, indirizzi e criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione degli strumenti urbanistici volti a sviluppare processi di ripristino ambientale e di riordino urbano e delle periferie; criteri per l'assegnazione dei contributi per la realizzazione delle opere pubbliche inserite nei programmi integrati di cui agli artt. 7 e 8 della legge regionale 21/2009.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'urbanistica;

VISTI:

lo Statuto della Regione Lazio; - la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

il Regolamento Regionale 06 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale";

= il Provvedimento 1 aprile 2009 della Conferenza Unificata "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, regioni e gli enti locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia";

= il Bilancio di previsione della Regione Lazio per l'esercizio finanziario 2009 approvato con legge regionale n. 32 del 24/12/2008;

il Bilancio annuale e pluriennale 2009-2011 approvato con propria deliberazione n. 968 del 22/11/2008;

la Legge Regionale I I Agosto 2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale";

PREMESSO CHE:

con la Legge Regionale I I Agosto 2009, n. 21 la Regione ha inteso promuovere misure straordinarie ed urgenti nel settore edilizio, il miglioramento della qualità architettonica, un maggiore snellimento delle procedure in materia urbanistica, così come il coordinamento e l'integrazione di misure straordinarie ed urgenti nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e di risparmio energetico;

* le finalità sopra indicate sono perseguite, tra l'altro, attraverso due operazioni fondamentali:

3 la formazione di strumenti urbanistici anche attuativi o di programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare processi di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie;

3 la realizzazione di opere pubbliche per il perseguimento degli obiettivi strategici previsti dai Comuni da integrare con le proposte di iniziativa privata ricadenti negli ambiti oggetto dei piani o dei programmi;

attraverso tali operazioni si intende riqualificare e recuperare porzioni dei territori comunali caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, ovvero dalla presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi o di aree libere inutilizzate; la riqualificazione ed il recupero vengono attuati anche mediante la realizzazione di una o più opere pubbliche che

rappresentino i centri nevralgici di programmi integrati di intervento finalizzati all'integrazione degli obiettivi strategici pubblici con le proposte di iniziativa privata;

per le finalità di riqualificazione e recupero attraverso l'attuazione delle suddette operazioni la Regione opera in stretta collaborazione con i Comuni;

a tal fine, agli artt. 7 e 8, la legge regionale 21/2009 introduce e disciplina rispettivamente gli strumenti urbanistici denominati "Programma integrato per il ripristino ambientale" e "Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie";

i Comuni, al fine di attuare programmi integrati per il ripristino ambientale (art. 7) ed anteriormente alla loro formazione, devono provvedere, a pena dell'attuabilità dei programmi stessi, ad individuare su tutto il territorio comunale gli ambiti destinati al ripristino ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente ed a definire i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi, con Deliberazione del Consiglio Comunale, specificando in modo dettagliato le motivazioni delle scelte localizzative e gli obiettivi strategici che si intendono perseguire;

i Comuni, al fine altresì di attuare programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie (art. 8) ed anteriormente alla loro formazione, devono provvedere ad individuare su tutto il territorio comunale gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi ed a definire i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi, con Deliberazione del Consiglio Comunale, specificando in modo dettagliato le motivazioni delle scelte localizzative e gli obiettivi strategici che si intendono perseguire;

la Regione, al fine di promuovere la formazione dei programmi integrati sopra specificati concede contributi a gravare sui capitoli E72505 e E74509 ai sensi dell'art. 9 della L.R. 21/2009,

CONSIDERATO CHE:

e necessario definire i per l'assegnazione dei contributi per la formazione dei programmi integrati ex artt. 7 e 8 della L.R. 21/2009;

oltre i criteri e necessario definire anche le modalità procedurali per l'attuazione dei programmi integrati, di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009;

lo strumento urbanistico generale rappresenta un elemento indispensabile per la regolamentazione dell'assetto del territorio, la definizione di obiettivi di sviluppo e di salvaguardia, nonché per la programmazione degli interventi, pertanto sono esclusi dalle richieste di contribuzione regionale i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale (PRG) ancorché dotati di Programma di Fabbricazione;

la situazione economico-finanziaria degli Enti Locali costituisce titolo di garanzia dell'attuazione delle operazioni di riqualificazione e recupero previste dalla legge regionale 21/2009, possono pertanto richiedere contributi i Comuni che abbiano chiuso il bilancio consuntivo dell'anno precedente a quello dell'istanza di contributo in disavanzo di bilancio per un importo superiore al 10 per cento;

la Regione, al fine di dare concreta attuazione alle finalità di riqualificazione e recupero degli strumenti urbanistici, promuove la cooperazione ed il partenariato pubblico - privato attraverso processi urbanistici effettuati sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica;

al fine di consentire l'accesso alla contribuzione al più ampio numero di Comuni, nel rispetto delle disponibilità finanziarie regionali, la Regione intende finanziare la formazione di "programmi preliminari di intervento" preliminari alla definizione dei programmi integrati di ripristino ambientale e/o di riordino urbano e delle periferie e da effettuarsi sugli ambiti individuati dai Comuni per l'intero territorio comunale:

i programmi preliminari di intervento consistono nella individuazione degli ambiti territoriali di intervento e degli obiettivi strategici pubblici per la riqualificazione ed il recupero, anche attraverso la programmazione di opere, rappresenta il fulcro del processo introdotto dalla legge e deve essere definita con estrema qualità, attenzione e accuratezza, pertanto la coerenza e la qualità degli obiettivi strategici comunali costituisce elemento valutativo fondamentale al fine di verificare la rispondenza degli stessi alle finalità perseguite dalla legge;

la definizione dei criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione dei "programmi preliminari di intervento" si basa su considerazioni legate agli obiettivi individuati dai Comuni, alle valenze ambientali degli ambiti, alla consistenza demografica, all'innovazione urbanistica ed alla partecipazione finanziaria comunale alle operazioni urbanistiche da attivare;

al fine di promuovere la valorizzazione degli aspetti ambientali che il Comune può perseguire attraverso i suoi obiettivi strategici, la Regione intende assegnare un peso preferenziale ai programmi integrati per il ripristino ambientale (art. 7) rispetto a quelli per il riordino urbano e delle periferie (art. 8);

in considerazione del fatto che situazioni di disordine urbano, caratterizzato dalla presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, si verificano più frequentemente in ambiti periferici di Comuni con maggiore consistenza demografica, la regione intende privilegiare i Comuni con popolazione elevata;

in linea con la politica regionale di assetto del territorio perseguita da molti anni attraverso il programma di finanziamento regionale della pianificazione urbanistica sia generale che attuativa, la Regione intende inoltre privilegiare i Comuni dotati di strumento urbanistico generale di recente approvazione rispetto a quelli più datati, per promuovere l'innovazione urbanistica degli strumenti comunali;

la partecipazione del Comune alle spese costituisce una maggiore garanzia dell'impegno all'effettiva realizzazione del processo, pertanto la Regione assegna priorità alle richieste di contribuzione con quota di cofinanziamento più elevata; la definizione dei criteri per l'assegnazione dei contributi per la realizzazione delle opere pubbliche si basa su considerazioni legate al carattere strategico dell'opera, al livello di cantierabilità della stessa ed alla partecipazione finanziaria comunale alle spese;

RITENUTO CHE:

pertanto è necessario definire le modalità procedurali per l'attuazione dei programmi integrati di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009 secondo l'"Allegato A", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento; altresì è necessario definire indirizzi e criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione di "programmi preliminari di intervento" ai sensi dell'art. 9 della LR 21/2009 e per la realizzazione delle opere pubbliche in essi inserite secondo l'"Allegato 5": che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

e necessario stabilire il termine per la presentazione delle richieste di finanziamento per la formazione dei "programmi preliminari di intervento" entro 60 giorni dalla data di pubblicazione della presente Deliberazione e per la realizzazione delle OO.PP. in essi inserite al 30 settembre 2010, al fine di svolgere le procedure per l'attuazione dei programmi integrati con una tempistica conforme all'urgenza delle misure previste dalla LR 21/2009;

ATTESO che per una migliore funzionalità nell'applicazione dei diversi criteri di valutazione, una Commissione Interdirezionale, costituita con atto dirigenziale, provvederà all'esame ed alla valutazione tecnico-amministrativa delle domande pervenute formulando una graduatoria delle richieste secondo i criteri sopra descritti, fino al raggiungimento del tetto dello stanziamento di bilancio, per consentire il corretto rilascio dei finanziamenti;

ATTESO CHE il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità di approvare ai sensi dell'art. 9 della LR 21/2009:

a) le modalità procedurali per l'attuazione dei programmi integrati di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009, contenute nell'Allegato A, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

b) i criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione dei "programmi preliminari di intervento" e per la realizzazione di OO.PP., contenuti nell'Allegato 6, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

= di stabilire che le richieste di finanziamento per la formazione dei "programmi preliminari di intervento" di cui all'Allegato B possano essere presentate entro e non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL del presente atto;

= di stabilire, per le richieste di finanziamento per la formazione dei "programmi preliminari di intervento" presentate entro il termine sopra indicato, il tetto massimo dell'importo in E 20.000,00 (ventimila/00);

= di stabilire che le richieste di finanziamento per la realizzazione di OO.PP. inserite nei programmi integrati ex artt. 7 e 8 della LR 21/2009 possano essere presentate entro e non oltre il 30 settembre 2010;

di stabilire, per le richieste di finanziamento per la per la realizzazione di OO.PP. inserite nei programmi integrati ex artt. 7 e 8 della LR 21/2009 e presentate entro il termine sopra indicato, il tetto massimo del contributo in €300.000, 00 (trecentomila/00) per Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti ed in €500.000,00 (cinquecentomila/00) per Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti;

Una Commissione Interdirezionale, costituita con atto dirigenziale, provvederà all'esame ed alla valutazione tecnico-amministrativa delle domande pervenute formulando una graduatoria delle richieste secondo i criteri sopra descritti, fino al raggiungimento del tetto dello stanziamento di bilancio, per consentire il corretto rilascio dei finanziamenti;

Il presente atto sarà pubblicato sul BURL e sul sito istituzionale www.regione.lazio.it, sezione Urbanistica.

ALLEGATO A

MODALITÀ PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEI "PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIPRISTINO AMBIENTALE E PER IL RIORDINO URBANO E DELLE PERIFERIE

di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009, finalizzate alla richiesta di contributi regionali di cui all'art. 9.

La Legge Regionale 11 Agosto 2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" costituisce il riferimento normativo per tutto quanto non espresso nel presente Allegato.

La struttura regionale della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica competente per l'attuazione dei "Programmi integrati per il ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie" di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009 e /"Area URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI DEL COMUNE DI ROMA E PROGETTI SPECIALI.

Ai fini della formazione e dell'attuazione per il ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009, vengono di seguito riportate le principali fasi e modalità procedurali previste, finalizzate alla richiesta di contributi regionali di cui all'art. 9.

Qualora i Comuni non intendano procedere alla richiesta di contribuzione regionale, ma provvedano alla formazione e all'attuazione dei programmi integrati di cui agli artt. 7 e 8 della LR 21/2009 con fonti di finanziamento proprie ovvero su iniziativa dei privati, la seguente procedura non è vincolante.

Prima di avviare l'adozione dei Programmi integrati di cui al precedente comma, e fatto salvo l'obbligo di procedere alla formazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di cui al successivo punto 1, che dovrà contenere l'individuazione degli ambiti (lettera a) e la definizione dei criteri e degli indirizzi per l'attuazione (lettera b), in ottemperanza a quanto previsto dalla LR 21/2009 all'art. 7 c. 4 ed all'art. 8 c. 5.

I Comuni dovranno altresì trasmettere tempestivamente alla struttura regionale competente la Deliberazione di Consiglio Comunale di cui al successivo punto 1, unitamente a tutti gli atti ad essa allegati.

Fasi procedurali per la richiesta di contributi regionali di cui all'art. 9 LR 21/2009:

1. il Consiglio Comunale con propria Deliberazione:

- a) determina, anche su base cartografica, l'individuazione, estesa all'intero territorio comunale, degli ambiti di intervento caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali destinati al ripristino ambientale mediante programmi integrati ex art. 7 LR 21/2009 e/o dalla presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi destinati al riordino urbano e delle periferie mediante programmi integrati ex art. 8 LR 21/2009 (art. 8);
- b) definisce i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei Programmi Integrati sopra indicati, specificando che deve essere prevista una dotazione straordinaria di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale;
- c) determina gli obiettivi strategici pubblici da perseguire per riqualificare e recuperare gli ambiti individuati, anche mediante la programmazione di opere pubbliche, obbligatoriamente inserite nel Programma Triennale dei lavori pubblici;
- d) esplicita la propria intenzione di provvedere con proprio personale tecnico ovvero di affidare all'esterno l'incarico di redazione di "programmi preliminari di intervento" interessanti gli ambiti individuati sull'intero territorio comunale;
- e) si impegna a cofinanziare la formazione dei programmi indicando la quota di partecipazione dell'Ente alla spesa;
- f) incarica il Sindaco di richiedere il finanziamento regionale per la redazione dei "programmi preliminari di intervento".

Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione della presente Deliberazione, il Comune presenta alla Regione la richiesta di finanziamento, allegando la Deliberazione di Consiglio Comunale di cui al punto 1, secondo le modalità descritte nell'Allegato B - Parte I.

La Commissione Interdirezionale, nominata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, esamina le richieste, ne valuta i contenuti tecnico-amministrativi e formula una graduatoria sulla base dei criteri di cui all'Allegato B - Parte I.

Il Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con propria Determinazione, approva la graduatoria ed impegna le somme a favore dei Comuni vincitori, dandone notizia sul sito istituzionale www.regione.lazio.it, sezione Urbanistica;

Il Comune destinatario della contribuzione può affidare ad un tecnico esterno all'Amministrazione l'incarico di redazione del "programma preliminare di intervento" in relazione agli ambiti individuati sull'intero territorio comunale sulla base degli obiettivi strategici pubblici definiti nella Deliberazione di cui al punto 1, con il compito di fornire altresì assistenza tecnico-amministrativa nelle successive attività di coordinamento dei Programmi Integrati, dando comunicazione alla Regione dell'avvenuto affidamento;

La struttura regionale competente effettua il primo mandato di pagamento a favore dei comuni, secondo le modalità di erogazione dei contributi descritte nell'Allegato B - Parte I.

Il "programma preliminare di intervento" dovrà essere costituito dai seguenti elaborati minimi:

3 Relazione tecnica contenente una descrizione dell'inquadramento territoriale di riferimento e dei principali caratteri del Programma (obiettivi strategici, eventuali incrementi insediativi e relativi standard, aree non disponibili, progetto della struttura urbana, risorse immobiliari disponibili, valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art. 58 del DL 11212008 c.c.m. nella legge 13312008, caratteri tipologici e destinazioni d'uso compatibili, definizione delle quote destinate ad edilizia residenziale sociale) e schede analitiche degli interventi, indicando la titolarità dei terreni (pubblico/privato);

3 Elaborati grafici (tavola ideogrammatica di assetto, tavola degli interventi);

3 Schema di convenzione da allegare ai Programmi Integrati.

Il Consiglio Comunale con propria Deliberazione adotta il "programma preliminare di - , , - intervento" ed approva il bando concorsuale per la selezione di proposte di iniziativa pubblica e/o privata per la formazione definitiva del programma integrato e la progettazione . .

preliminare delle OO.PP. individuate;

Il Comune trasmette alla struttura regionale competente il "programma preliminare di intervento", unitamente alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione dello stesso;

. Il Comune pubblica il bando concorsuale ed acquisisce le conseguenti proposte di iniziativa pubblica e/o privata dei programmi integrati ex artt. 7 e/o 8 della LR 21/2009 e dei progetti preliminari di OO.PP. in essi inserite;

La Commissione comunale appositamente costituita, comprendente obbligatoriamente il Responsabile del Procedimento ed integrata da un rappresentante regionale, esamina e valuta le proposte, selezionando quelle che meglio rispondono al perseguimento degli obiettivi strategici pubblici individuati nella Deliberazione di cui al punto 1, e contestualmente propone eventuali modifiche al fine di migliorare la rispondenza agli obiettivi strategici ed assicurare il coordinamento e l'integrazione tra gli interventi pubblici e quelli privati;

12. 11 Programma Integrato dovrà essere costituito dai seguenti elaborati minimi:

a relazione tecnica, nella quale siano, tra l'altro, evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumento urbanistico generale del Comune ed ai relativi strumenti attuativi;

3 norme tecniche di attuazione;

=, planimetria relativa allo stato di fatto con l'indicazione dei manufatti esistenti, loro consistenza, destinazione d'uso;

3 zonizzazione su base catastale in scala 1:2000 o 1 : 1000;

=, planimetria e schema planivolumetrico esecutivo in scala 1:500, con individuazione degli interventi pubblici e privati previsti con le relative dimensioni, rappresentazione delle superfici di terreno cedute al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o di attrezzature pubbliche, di uso e interesse pubblico o di interesse generale, indicazione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano la realizzazione degli interventi ed indicazione delle altezze massime consentite per le nuove costruzioni;

=> planivolumetrico esemplificativo in scala 1:500, a Quadri Tecnici (Urbanistico - Economico - Temporale);

3 documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;

a schema di impegnativa di programma (convenzione o atto d'obbligo) che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario;

a Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dei soggetti promotori od attuatori del programma;

a progetti preliminari degli interventi pubblici.

13. 11 Consiglio Comunale con propria Deliberazione:

3 Adotta i Programmi Integrati ex artt. 7 e 8 selezionati dalla Commissione ed approva i progetti preliminari delle OO.PP. in essi inseriti;

a si impegna a cofinanziare la realizzazione delle OOPP. definite dai progetti preliminari, indicando la quota di partecipazione dell'Ente alla spesa;

a incarica il Sindaco di richiedere il finanziamento regionale per la realizzazione delle suddette OO.PP.

14. nel caso in cui i Programmi Integrati comportino varianti urbanistiche, il Comune avvia le procedure per la loro approvazione ai sensi delle leggi regionali vigenti;

15. il Comune presenta alla Regione la richiesta di finanziamento per la realizzazione delle OO.PP secondo le modalità descritte nell'Allegato B - Parte 11, accludendo la Deliberazione di Consiglio Comunale di cui al punto 13, i Programmi Integrati adottati ed i progetti preliminari delle OO.PP.;

16. La Commissione Interdirezionale Regionale, esamina le richieste, ne valuta i contenuti tecnico-amministrativi e formula una graduatoria sulla base dei criteri di cui all'Allegato B - Parte 11;

17. 11 Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con propria Determinazione, approva la graduatoria delle OO.PP. ammesse a finanziamento ed impegna le somme a favore dei Comuni vincitori;

18. 11 Comune approva i Programmi Integrati e dà avvio alla loro realizzazione;

19. La Regione dà corso al finanziamento delle OO.PP. secondo le modalità di erogazione dei contributi fissate dalla normativa regionale.

Parte I - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI PER LA REDAZIONE DI "PROGRAMMI PRELIMINARI DI INTERVENTO" preliminari alla formazione di programmi integrati per il ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie (art. 9 LR 21/2009)

OGGETTO DELLA CONTRIBUZIONE

Redazione di "programmi preliminari di intervento" relativi agli ambiti individuati sull'intero territorio comunale, preliminari alla formazione di programmi integrati per il ripristino ambientale (di cui all'art. 7 della LR 21/2009) e per il riordino urbano e delle periferie (di cui all'art. 8 della LR 21/2009), da effettuare sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica. Assistenza tecnico-amministrativa nelle successive attività di coordinamento dei Programmi Integrati, nella redazione del bando concorsuale e nella valutazione delle proposte.

I Comuni possono riservare il 10% del finanziamento al personale inferno per lo svolgimento delle attività tecnico-amministrative necessarie, ivi compresi i lavori delle Commissioni di cui al punto II, 3 e 16 dell'Allegato A.

ENTITÀ DELLA CONTRIBUZIONE

Contributo nella misura massima di €20.000,00, definito come di seguito:

Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti	€ 20.000,00
Comuni con popolazione compresa tra i 50.000 ed i 20.000 abitanti	€ 15.000,00
Comuni con popolazione compresa tra i 20.000 ed i 10.000 abitanti	€ 10.000,00
Comuni con popolazione compresa tra i 10.000 ed i 5.000 abitanti	€ 7.500,00
Comuni con popolazione inferiore a 5 000 abitanti	€ 5.000,00

DESTINATARI DELLA CONTRIBUZIONE

Possono presentare richiesta di contribuzione tutti i comuni del Lazio che abbiano chiuso il bilancio consuntivo dell'anno precedente a quello dell'istanza di contributo in disavanzo di bilancio per un importo superiore al 10 per cento, con esclusione di quelli sprovvisti di strumento urbanistico generale (PRG) ancorché dotati di Programmi di Fabbricazione.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande per l'ammissione alla contribuzione prevista dalla legge regionale 21/2009 devono essere presentate entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL della presente Deliberazione di Giunta Regionale.

Per il rispetto del termine farà fede la data del timbro postale di partenza ovvero, nel caso di consegna a mano, la data del timbro apposto dall'ufficio incaricato a ricevere le domande.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE

Le domande di finanziamento, sottoscritte dal Sindaco, devono essere corredate da:

1. Deliberazione di Consiglio Comunale contenente:

- l'individuazione degli ambiti di intervento, estesi all'intero territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali destinati al ripristino ambientale mediante programmi integrati ex art. 7 LR 21/2009 e/o dalla presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi destinati al riordino urbano e delle periferie mediante programmi integrati ex art. 8 LR 21/2009 (art. 8);
- la definizione dei criteri e degli indirizzi per l'attuazione dei Programmi Integrati sopra indicati, specificando che deve essere prevista una dotazione straordinaria di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale;
- la definizione degli obiettivi strategici pubblici da perseguire per riqualificare e recuperare gli ambiti stessi, anche mediante la programmazione di opere pubbliche, inserite nel Programma Triennale dei lavori pubblici, d) l'intenzione di affidare all'esterno l'incarico di redazione di "programmi preliminari di intervento" interessanti gli ambiti individuati sull'intero territorio comunale;
- l'impegno a cofinanziare la formazione dei programmi indicando la quota di partecipazione dell'Ente alla spesa;
- l'incarico al Sindaco di richiedere il finanziamento regionale per la redazione dei "programmi preliminari di intervento".

2. relazione tecnico-illustrativa contenente le motivazioni della scelta degli ambiti territoriali individuati, la relativa caratterizzazione ambientale ed urbanistica, le azioni da attivare per il perseguimento degli obiettivi strategici di ripristino ambientale e di riordino urbano e delle periferie, compresa l'individuazione delle opere pubbliche ritenute necessarie al raggiungimento degli obiettivi stessi;

3. perimetrazione degli ambiti su base cartografica CTR (1:10.000 o 1:5000);

4. preventivo dettagliato delle spese previste per la redazione del "programma preliminare di intervento";

La richiesta di finanziamento dovrà essere indirizzata o consegnata a mano alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI DEL COMUNE DI ROMA E PROGETTI SPECIALI, Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma.

CRITERI DI AMMISSIBILITÀ

Sono considerate ammissibili le domande relative ad ambiti territoriali con le caratteristiche prescritte dagli am. 7 e 8 della LR 21/2009.

Saranno escluse dal finanziamento le domande:

- relative ad ambiti territoriali privi delle caratteristiche di cui sopra;
- pervenute oltre il termine;
- prive della documentazione richiesta.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il contributo e concesso in via prioritaria per la formazione di programmi integrati per il ripristino ambientale di cui all'art. 7 della LR 21/2009 (Max 5 punti).

Costituirà inoltre criterio di valutazione la qualità e la coerenza degli obiettivi pubblici ad una strategia complessiva di riqualificazione e recupero (Max 30 punti).

Il contributo e concesso inoltre in via prioritaria ai Comuni con maggiore consistenza demografica (Max 25 punti), secondo il seguente ordine:

Popolazione

superiore a 50.000 abitanti	25
compresa tra i 50.000 ed i 20.000 abitanti	15
compresa tra i 20.000 ed i 10.000 abitanti	10
compresa tra i 10.000 ed i 5.000 abitanti	5

Il contributo e concesso inoltre in via prioritaria ai Comuni dotati di strumento urbanistico generale di recente approvazione (Max 25 punti), secondo il seguente ordine:

Data di approvazione ultimo PRG o variante generale

Non antecedente il 2005 1	25
Non antecedente il 2000 1	15
Non antecedente il 1995	10
Non antecedente il 1990	5

La partecipazione dell'Ente alla spesa (Max 15 punti) costituisce titolo di priorità secondo l'ordine di percentuale della quota di cofinanziamento rispetto all'entità della contribuzione.

Quota di cofinanziamento

>40%	15
Compresa tra il 40% ed il 25%	10
Compresa tra il 25% ed il 10%	7,5
Compresa tra il 10% ed il 5%	5

Il contributo verrà concesso sulla base dei criteri suddetti per un totale di massimo 100 punti assegnabili.

MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI CONTRIBUTI

L'erogazione del contributo è effettuata con le seguenti modalità:

- il 60 per cento del contributo ad avvenuto conferimento dell'incarico di redazione del programma integrato ai sensi degli artt. 7 e 8 della LR 21/2009 a professionisti esterni all'amministrazione;
- il restante 40 per cento del contributo successivamente alla trasmissione del "programma preliminare di intervento" alla Regione.

ALLEGATO B Parte II - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI PER LA REALIZZAZIONE DI OO.PP. inserite nei programmi integrati per il ripristino ambientale e per il riordino urbano e delle periferie (art. 9 LR 21/2009)

OGGETTO DELLA CONTRIBUZIONE

Realizzazione di opere pubbliche, conformi agli strumenti urbanistici, inserite nei programmi integrati per il ripristino ambientale (art. 7) e per il riordino urbano e delle periferie (art. 8) e necessarie per il perseguimento degli obiettivi strategici pubblici, ai fini dell'attuazione dei programmi stessi.

ENTITÀ DELLA CONTRIBUZIONE

Contributo nella misura massima di €300.000,00 per Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e di €500.000,00 per Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

La Commissione Interdirezionale Regionale, di cui al punto 16 dell'Allegato A, può innalzare la soglia contributiva fino al massimo di €800.000,00 per opere strategiche ritenute di particolare interesse e fondamentale rilevanza.

DESTINATARI DELLA CONTRIBUZIONE

Possono presentare richiesta di contribuzione i comuni del Lazio che siano stati ammessi a finanziamento per la formazione di "programmi preliminari di intervento".

Possono inoltre presentare richiesta di contribuzione anche i Comuni che abbiano provveduto con personale interno alla redazione dei "programmi preliminari di intervento".

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande per l'ammissione a finanziamento per la realizzazione di OO.PP., prevista dalla legge regionale 21/2009, devono essere presentate entro il 30 settembre 2010.

Per il rispetto del termine farà fede la data del timbro postale di partenza ovvero, nel caso di consegna a mano, la data del timbro apposto dall'Ufficio incaricato a ricevere le domande.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE

Gli Enti interessati possono presentare un massimo di due ovvero quattro, nel caso di comuni con popolazione superiore a cinquantamila abitanti, domande di finanziamento per la realizzazione di OO.PP. inserite nei programmi integrati per il ripristino ambientale e/o per il riordino urbano e delle periferie, indicando l'ordine di priorità delle domande stesse.

Ogni domanda di finanziamento, sottoscritta dal Sindaco, deve essere corredata da:

1. Deliberazione di Consiglio Comunale contenente:

- = L'adozione dei Programmi Integrati e l'approvazione dei progetti preliminari delle OO.PP. in essi inseriti;
- =, l'impegno a cofinanziare la realizzazione delle OO.PP. definite dai progetti preliminari, indicando la quota di partecipazione dell'Ente alla spesa;

l'incarico al Sindaco di richiedere il finanziamento regionale per la realizzazione delle suddette OO.PP.

- dichiarazione del legale rappresentante dell'Ente che attesta l'immediata attuabilità dell'opera pubblica, che deve essere conforme agli strumenti urbanistici ed inserita nel piano triennale dei lavori pubblici;
- documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree su cui insiste l'opera pubblica;
- progetto preliminare dell'opera pubblica, con relativo QTE, secondo quanto stabilito dall'art. 18 del DPR 554/1999;
- dettagliata relazione sui lavori da effettuare, con la relativa stima dei costi, fino alla concorrenza dell'importo a base d'asta nonché di tutta la documentazione attestante il possesso dei requisiti richiesti dalle leggi di settore. La domanda dovrà essere indirizzata o consegnata a mano alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI DEL COMUNE DI ROMA E PROGETTI SPECIALI, Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma.

CRITERI DI AMMISSIBILITÀ

Sono considerate ammissibili le domande relative ad opere pubbliche inserite nei programmi integrati per il ripristino ambientale di cui all'art. 7 LR 21/2009 e/o per il riordino urbano e delle periferie di cui all'art. 8 LR 21/2009, elaborati sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica.

Saranno escluse dal finanziamento le domande:

- pervenute oltre il termine;
- prive della documentazione richiesta;
- sprovviste di cofinanziamento comunale;

4. relative ad opere pubbliche non inserite nel Programma Triennale;
5. relative ad opere pubbliche non conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
6. relative ad opere pubbliche insistenti su aree di cui il Comune non detiene la proprietà o la disponibilità.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il contributo per la realizzazione delle OO.PP. è concesso in via prioritaria in base ai seguenti criteri:

1. carattere strategico dell'opera (Max 40 punti)
2. quota di cofinanziamento (Max 25 punti) rispetto all'entità della contribuzione; la partecipazione dell'Ente alla spesa costituisce titolo di priorità secondo l'ordine di percentuale di seguito riportato:

I

Quota di cofinanziamento	Quota di cofinanziamento definitivo
>40%	15
Compresa tra il 40% ed il 25%	10
Compresa tra il 25% ed il 10%	7,5
Compresa tra il 10% ed il 5%	5

3. livello di cantierabilità (Max 30 punti) valutato secondo i seguenti parametri:

Cantierabilità dell'opera	
Assenza di vincoli sull'area oppure Presenza di vincoli ma autorizzazioni e/o nulla osta già acquisiti	10
Livello di definizione progettuale	
definitivo	20
esecutivo	10

Costituirà inoltre titolo di priorità la tipologia delle opere (Max 5 punti), secondo l'ordine di priorità stabilito dall'art. 128 c. 3 del Dlgs 163106 e ss.mm.ii. (lavori di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di completamento di lavori già iniziati, i progetti esecutivi approvati, nonché gli interventi per i quali ricorra la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario).

Il contributo verrà concesso sulla base dei criteri suddetti per un totale di massimo 100 punti assegnabili.

MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI CONTRIBUTI

L'erogazione del contributo è effettuata con le modalità di cui alla LR 88/80 Per tutto quanto non espresso valgono le normative vigenti.

Circolare Lazio 30/12/2011, n. 25383

Piano casa della regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificate, integrate e sostituite dalla l.r. Lazio n. 10/2011.

1. Premesse generali.

Il presente atto di indirizzo intende fornire criteri e direttive per la piena ed uniforme applicazione della l.r. n. 21/2009, come modificata dalla l.r. n. 10/2011, con particolare riferimento agli artt. 2, 3 e 6 della legge citata.

La Regione Lazio ha dato attuazione al Piano Casa statale con la l.r. n. 21/2009, che ha recepito le intese contenute nell'accordo tra Stato, Regioni ed enti locali del 31 marzo 2009, poi ratificato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dalla Conferenza Unificata il 1 aprile 2009 ed, infine, pubblicato in G.U.R.I. 29 aprile 2009, n. 98.

La l.r. n. 21/2009 ha, però, ricevuto scarsa applicazione, tanto da mancare l'obiettivo prefissato;

rilanciare l'attività edilizia e fronteggiare il fabbisogno abitativo privilegiando il potenziamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Si è reso, quindi, necessario rimodulare la previsione originaria, tenendo anche conto dell'intervenuta emanazione, da parte del Governo, del c.d. Decreto Sviluppo, contenente il Piano Città e significative misure di semplificazione dei procedimenti edilizi; si è quindi provveduto ad emanare la l.r. n. 10/2011, che ha incisivamente integrato e modificato la l.r. n. 21/2009, dando vita ad un Piano Casa regionale.

In proposito, va pure ribadito quanto già evidenziato nella circ. 14 novembre 2011, prot. n. 487179 dalla Direzione Regionale Urbanistica e Territorio, nel senso che l'impugnativa proposta dal Governo dinanzi alla Corte costituzionale a carico della l.r. n. 10/2011, riguarda solo limitati aspetti di natura paesaggistica relativi ad alcune previsioni di detta norma, per cui deve confermarsi la vigenza della l.r. n. 10/2011 e la piena e sicura operatività dei primi sei articoli della legge.

Ciò premesso, anche alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali e dalle organizzazioni di categoria, nonché da molti operatori pubblici e privati, è apparso opportuno fornire alcuni indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena ed uniforme attuazione delle previsioni del Piano Casa regionale, soprattutto in relazione agli articoli 2, 3 e 6 della l.r. n. 21/2009, nel testo risultante all'esito delle modifiche introdotte dalla l.r. n. 10/2011, norme già applicabili in forza di quanto previsto dall'art. 167 della l.r.n. 12/2011.

In proposito, nulla quaestio quanto a presunti contrasti rispetto a previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali; infatti, per un verso, è fuor di dubbio che la legge regionale è fonte prevalente sulle difformi disposizioni della normativa pianificatoria comunale, soprattutto considerando che, nel caso di specie, la l.r. n. 10/2011

reca norme speciali e di carattere eccezionale; d'altro canto, è la stessa l.r. n. 21/2009, come modificata dalla l.r. n. 10/2010, a prevedere espressamente che gli interventi previsti possano essere ammessi anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi comunali, sia vigenti che adottati (cfr. artt. 3, 3ter, 4 e 5).

Analogo, seppur meno evidente, è il rapporto che intercorre tra le previsioni del Piano Casa regionale e le disposizioni legislative statali e regionali applicabili in via ordinaria alla materia edilizia.

Al riguardo, si deve rammentare che le previsioni del Piano Casa non trovano fondamento e legittimazione nell'ordinamento edilizio "a regime", poiché costituiscono recepimento, in sede legislativa regionale, degli specifici principi e criteri contenuti nell'accordo tra Stato, Regioni ed Autonomie Locali del 31 marzo 2009 (poi ratificato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dalla Conferenza Unificata il 1 aprile 2009, e pubblicato in G.U.R.I. 29 aprile 2009, n. 98), e nell'art. 5 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 (cd. Decreto Sviluppo), convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106.

Le disposizioni del Piano Casa regionale danno attuazione ai principi contenuti nelle sopra richiamate disposizioni di legge statale e si atteggiano a norme di legge speciali, derogatorie di eventuali contrastanti disposizioni operanti in via ordinaria in materia edilizia, le quali resteranno applicabili alle peculiari fattispecie disciplinate dal Piano Casa per le sole parti in cui non risultino derogate dalla norma speciale e comunque nei limiti in cui non si pongano in contrasto con essa, impedendone o limitandone l'applicazione.

Tale essendo lo specifico contesto ordinamentale di riferimento è, quindi, fuorviante valutare i margini di applicabilità delle disposizioni del Piano Casa in raffronto alle norme statali e regionali disciplinanti in via ordinaria l'attività edilizia, poiché qualsivoglia contrasto di tal fatta sarebbe privo di concreta rilevanza, in quanto da risolvere alla luce del principio di specialità:

lex specialis derogat generali.

In riferimento a tale principio la disciplina introdotta dal "Piano casa" prevale sulle disposizioni dettate dalle L.R. 38/99 con riguardo alla edificazione nelle zone agricole.

In sintesi, il Piano Casa regionale è direttamente applicativo degli specifici principi contenuti nelle previsioni del c.d. Piano Casa statale ed è stato assunto dalla Regione in esercizio delle proprie attribuzioni di cui all'art. 117, comma 3, della Costituzione.

Pertanto, l'assentibilità degli incrementi volumetrici e superficiali ammessi dal Piano Casa regionale non resta subordinata ai principi ed alle previsioni contenute nell'ordinamento edilizio "a regime", dovendo rispondere agli specifici principi, come già detto, di carattere speciale, dettati dal Piano Casa statale e dal Decreto sviluppo; la normativa edilizia applicabile in via ordinaria resterà, dunque, operante in relazione alle sole previsioni di contenuto meramente definitorio, oppure, in relazione a quelle norme il cui rispetto venga espressamente previsto e richiesto dalle disposizioni del Piano Casa.

In definitiva, quindi, l'applicazione delle previsioni del Piano Casa regionale non potrà trovare ostacoli in presenza di contrastanti previsioni, siano esse contenute in strumenti urbanistici o regolamenti edilizi (peraltro espressamente derogati) od in disposizioni legislative operanti in via ordinaria nella materia edilizia.

Un particolare accenno va, quindi, svolto, in relazione all'ipotesi di contrasto delle previsioni del Piano con le disposizioni del d.m. n. 1444/1968.

In proposito va considerato che i limiti e le prescrizioni fissati dal menzionato decreto sono imposti ai Comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti, ma non impedisce certo di dare applicazione a disposizioni legislative sopravvenute, vieppiù se di portata e natura speciali.

Inoltre, la funzione legislativa regionale concorrente esercitata col Piano Casa regionale, attua una norma statale speciale, il cui contenuto di principio è, quindi, l'unico vincolo imposto al legislatore regionale.

Infine, deve pure considerarsi che i limiti fissati dal D.M. n. 1444/1968 sono comunque connotati da inderogabilità "relativa", giacché la giurisprudenza ammette finanche il Comune a discostarsene, purché assista tale scelta con adeguata motivazione; va da sé, quindi, che il superamento di detti limiti non può impedire a priori l'applicazione di una previsione legislativa regionale di carattere speciale. Anzi, proprio l'obbligo di dare compiuta applicazione a tale disposizione legislativa giustificherà ex se l'eventuale superamento di quei limiti.

Per cui, fatte salve le disposizioni del precitato D.M. espressamente richiamate e fatte salve dal piano casa regionale, i limiti e le prescrizioni dallo stesso dettate non possono valere a limitarne od escluderne l'applicazione.

2. La verifica delle condizioni "alla data di entrata in vigore della presente legge" (art. 2, comma 1).

L'art. 2 della l.r. n. 10/2011, che ha sostituito il testo dell'art. 2 della l.r. n. 21/2009, fissa le condizioni richieste al fine di poter ammettere la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3, 3bis, 3ter, 4 e 5 della stessa legge.

Il comma 1 dell'art. 2 prevede che le condizioni specificate alle successive lettere a) e b) – relative alla legittimità e preesistenza dell'edificio da fare oggetto dei suddetti interventi – devono sussistere "alla data di entrata in vigore della presente legge".

Poiché nell'incipit dell'art. 2 comma 1 della l.r. 10/2011, si dispone che "L'articolo 2 della l.r.

n. 21/2009 è sostituito dal seguente", evidente che l'intenzione del legislatore regionale è stato di riferire l'inciso "data di entrata in vigore della presente legge" al momento dell'entrata in vigore della l.r. n. 10/2011, che ha dettato la nuova norma ora vigente.

Nel primo caso, infatti, si tratterebbe di riconoscere alla nuova formulazione normativa effetti retroattivi al momento dell'entrata in vigore della l.r. n. 21/2009.

3. I requisiti oggettivi di applicabilità della norma (art. 2, comma 1, lettere a e b) I criteri oggettivi fissati alle lettere a) e b) dell'art. 2 comma 1, riguardano le condizioni di legittimità edilizia della preesistenza e lo stato d'ultimazione dell'edificio, che la norma richiede al fine di ammettere la realizzazione degli interventi specificati al comma 1.

In particolare, la lettera a) riguarda gli edifici legittimi, tali intendendosi quelli realizzati in forza di regolare previo titolo edilizio ed in conformità ad esso; la lettera b) si riferisce, invece, agli edifici che, seppur sorti abusivamente, siano poi stati fatti oggetto di regolarizzazione.

Le condizioni in parola – di cui si esamineranno appresso i principali aspetti problematici – dovranno sussistere, con riferimento ai primi, alla data di entrata in vigore della l.r. n. 10/2011, mentre con riferimento ai secondi, entro la data ultima di applicazione della legge medesima (31 gennaio 2015). O meglio, in tempo utile a garantire la presentazione, entro il suddetto termine, della DIA o della richiesta del permesso occorrente all'esecuzione dell'intervento.

3.1 Gli edifici legittimamente ultimati od in corso di ultimazione (art. 2, comma 1, lett. a) Secondo la lett. a) dell'art. 2, comma 1, gli interventi indicati dal medesimo comma possono interessare edifici legittimi che, all'entrata in vigore della l.r. 10/2011, siano ultimati, ossia, rispondano ai requisiti di ultimazione dettati dall'art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47: quindi, in caso di immobile residenziale, l'edificio, per dirsi ultimato, dovrà risultare completato strutturalmente (c.d. ultimazione "a rustico"), mentre in relazione agli edifici non residenziali, sarà richiesta l'ultimazione funzionale dell'edificio.

Per la puntuale esplicitazione dei concetti di ultimazione strutturale e funzionale ai sensi dell'art. 31, l. n. 47/1985, si recepisce integralmente quanto previsto al pt. 3.4 della Circ. Min. Lav. Pubbl. 30 luglio 1985, n. 3357/85 (in G.U.R.I. 8 agosto 1985, n. 186).

Sempre secondo l'art. 2, comma 1, lettera a), gli interventi indicati al comma 1 possono essere realizzati anche su immobili legittimi che, pur "se non ultimati" nel senso prima chiarito, "abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio"; in altri termini, edifici che, all'entrata in vigore della l.r. n. 10/2011, risultano assistiti da titolo edilizio ancora valido ed efficace, in forza del quale si possono legittimamente proseguirsi i lavori fino all'ultimazione dell'edificio stesso.

Il titolo edilizio (di norma, un permesso di costruire o una D.I.A. sostitutiva di permesso ai sensi dell'art. 22, comma 3, d.P.R. n. 380/2001) dovrà risultare ancora valido ed efficace alla data dell'entrata in vigore della l.r. n. 10/2010; quindi, tale condizione non ricorrerà, ad esempio, se il titolo edilizio è decaduto (artt. 15 c. 2 e 4, e 23 c. 2, d.P.R. n. 380/2001), o è stato annullato in autotutela, od in sede giurisdizionale.

Alle fattispecie sopra descritte deve essere equiparata l'ipotesi di conseguimento del permesso per silentium ai sensi dell'art. 20, comma 8, del d.P.R. n. 380/2001, nel testo modificato dal d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con legge 12 luglio 2011, n. 106. Ne discende che potrà accedersi ai benefici della legge anche in tutte le ipotesi in cui, alla data della sua entrata in vigore, sussistevano le condizioni per l'ottenimento del permesso a norma della citata disposizione del testo unico dell'edilizia (nel senso che, a quella data, fosse stata presentata una domanda di permesso astrattamente idonea ad essere accolta e fossero decorsi i termini di legge per l'adozione del provvedimento richiesto).

Una specifica notazione merita, infine, l'ipotesi, invero non infrequente, di edifici ultimati strutturalmente e/o funzionalmente, che rappresentano però solo parte del progetto autorizzato (ad esempio, ove siano state edificate solo alcune delle unità immobiliari concessionate); ciò, soprattutto nell'ipotesi in cui il titolo edilizio solo parzialmente eseguito sia ormai decaduto.

In proposito va evidenziato che, ai sensi dell'art. 15, comma 2, d.P.R. n. 380/2001, decorsi i termini di inizio ed ultimazione lavori, "[...] il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga"; per cui l'effetto decadenziale si produce solo "per la parte non eseguita" del progetto assentito, di modo che "le opere realizzate in vigenza del titolo edilizio e in sua conformità sono e restano legittime anche dopo la scadenza o decadenza del titolo stesso e non soffrono del fatto che altre parti del progetto autorizzato non siano state tempestivamente realizzate" (Cass. Pen., Sez. III, 21.2.2007, n. 12316).

Quindi, la porzione di intervento realizzata in conformità al titolo ed in vigenza di esso andrà equiparata all'ipotesi dell'edificio legittimamente ultimato e come tale andrà valutata a fini di applicazione del Piano Casa regionale, senza che assuma rilievo l'intervenuta decadenza del titolo e la mancata realizzazione di una parte del progetto assentito.

3.2 Gli edifici irregolari ultimati e sanati od in corso di sanatoria (art. 2, comma 1, lett. b) Gli interventi previsti dal comma 1 dell'art. 2, sono ammissibili anche in relazione agli edifici indicati alla lettera b); si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo edilizio, od in difformità da esso, e fatti oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della l. n. 47/1985, della l. n. 724/1994, o della l. n. 326/2003, e delle relative disposizioni regionali di recepimento.

Rispetto a tali ipotesi, la norma chiede che il titolo edilizio a sanatoria dell'immobile risulti intervenuto, anche per silenzio-assenso, entro il termine ultimo, fissato dall'art. 6, comma 4, al 31 gennaio 2015, per la presentazione della domanda volta al rilascio del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Casa regionale.

Ciò implica che il provvedimento di condono andrà allegato, od almeno richiamato nei suoi esatti estremi di rilascio, all'istanza prevista dall'art. 6.

Se, invece, l'immobile ha conseguito la sanatoria edilizia per silenzio-assenso, l'interessato dovrà allegare all'istanza, l'apposita attestazione prevista dall'art. 6, comma 3, con cui un tecnico abilitato dà atto della sussistenza delle condizioni richieste per la formazione dell'assenso tacito sull'istanza di sanatoria, specificando altresì la data in cui tale assenso-tacito deve intendersi formato.

Ovviamente, nulla impedisce all'interessato che ne sia in possesso di sostituire l'attestazione del tecnico abilitato, con una attestazione, di analogo contenuto, resa dall'Ufficio comunale competente alla trattazione delle domande di sanatoria edilizia.

4. Aree ed edifici esclusi dall'applicazione delle disposizioni sull'ampliamento di singoli edifici (art. 2, comma 2).

4.1 Gli insediamenti urbani storici (art. 2, comma 2, lett. a) Le disposizioni del Piano Casa regionale non si applicano, innanzi tutto, agli "edifici situati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)", di cui alle Deliberazioni di Giunta Regionale 25 luglio 2007, n. 556 e 21 dicembre 2007, n. 1025.

A mente dell'art. 43 delle n.t.a. del precitato PTPR, sono insediamenti urbani storici, "gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee, nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo" (comma 1); in specie, "sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001" (comma 2).

È agevole osservare che la definizione di "insediamento urbano storico" adottata dal PTPR non coincide esattamente con la nozione di "centro storico – zona A", di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) del D.M. n. 1444/1968, per cui i relativi perimetri potranno non essere esattamente coincidenti e sovrapponibili.

Quindi, al fine di valutare la ricorrenza della condizione in commento occorrerà fare esclusivo riferimento ai perimetri degli insediamenti urbani storici, per come individuati nelle Tavole B del PTPR, ove tali ambiti sono evidenziati con un'apposita campitura rossa.

Di conseguenza, gli edifici esterni a tali ambiti, seppur ricadenti in zona A del D.M. n. 1444/1968, ovvero ricadenti nel territorio di comuni privi di strumento urbanistico generale, potranno essere interessati dagli interventi indicati all'art. 2, comma 1, del Piano Casa regionale.

Anche per tali immobili, quindi, varranno le stesse precisazioni svolte in premessa sul rapporto di specialità intercorrente tra le previsioni del Piano Casa e la normativa che in via ordinaria regola lo svolgimento dell'attività edilizia; dovranno, perciò, ritenersi inoperanti i limiti di densità edilizia fissati dall'art. 7 del d.m. n. 1444/1968 per le edificazioni ammissibili in zona A, ove impediscano la piena attuazione delle previsioni del Piano Casa regionale, anche perché il ridetto art. 7 non è richiamato tra le disposizioni di cui la norma regionale in commento impone il rispetto.

4.2 Gli edifici situati in zone con vincolo di inedificabilità assoluta (art. 2, comma 2, lett. b).

Prima di specificare i vincoli idonei ad integrare l'ipotesi di cui all'art. 2, comma 2, lett. b), va premesso che deve trattarsi di previsioni vincolistiche vigenti e cogenti al momento della presentazione dell'istanza di cui all'art. 6. Ciò detto, l'ipotesi dell'art. 2, comma 2, lett. b), non ricorre in presenza di vincoli di inedificabilità assoluta che siano imposti da strumenti urbanistici comunali, poiché in tali casi opera l'espressa e ripetuta previsione – contenuta nelle disposizioni indicate dall'art. 2, comma 1 – che consente tali interventi "in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali"; ciò, ovviamente, salve le specifiche esclusioni della successiva lett. f) dell'art. 2, comma 2, che saranno esaminate appresso.

L'esclusione opera, pertanto, in caso di vincoli urbanistici d'inedificabilità assoluta di fonte non comunale (ad esempio, ove siano imposti da un piano territoriale di coordinamento provinciale, o da un piano di settore con valenza anche urbanistica quale il piano del parco, il piano di bacino, ecc.); in tali ipotesi, l'esclusione prevista dall'art. 2 comma 2 lett. b) troverà applicazione, purché si tratti di vincoli ancora vigenti ed efficaci alla data di presentazione dell'istanza ex art. 6, tenendo presente che, a far data dalla nota sentenza della Corte costituzionale n. 55/68, tali vincoli d'inedificabilità assoluta devono essere considerati efficaci a tempo indeterminato, così integrando l'ipotesi di esclusione dell'art. 2, comma 2, lett. b), fatta salva la sola ipotesi in cui il relativo provvedimento impositivo del vincolo sia stato annullato o revocato.

4.3. Gli edifici ricadenti nei perimetri delle aree naturali protette (art. 2, comma 2, lett. c).

Il Piano Casa regionale, nell'escludere che gli interventi indicati all'art. 2, comma 1, possano realizzarsi in relazione ad edifici ricadenti nei perimetri delle aree naturali protette, detta una serie di condizioni che meritano di essere chiarite.

In proposito, va premesso che le ipotesi di esclusione previste dall'art. 2, comma 2, lett. c), vanno verificate rispetto agli edifici ricadenti nei perimetri delle aree naturali protette regionali (cioè, i parchi e le riserve naturali di cui all'art. 5 della l.r. n. 29/1997) e nazionali (ossia, parchi e riserve naturali, di cui all'art. 2 della l. n. 394/1991).

Ciò chiarito, l'art. 2, comma 2, lett. c), disciplina l'operatività della clausola di esclusione in funzione dello stato di attuazione degli strumenti di governo dell'area naturale protetta.

In particolare, in caso di:

- 1) aree naturali protette con piano d'assetto adottato e approvato successivamente alla data di entrata in vigore della l.r. n. 29/97: gli interventi sono ammessi nelle zone D, di promozione economico-sociale, individuate dal piano d'assetto approvato.
- 2) aree naturali protette con piano d'assetto adottato precedentemente alla data di entrata in vigore della l.r. n. 29/97: tali piani non contengono necessariamente la suddivisione in zone prevista dalla citata legge regionale e, quindi, possono non individuare zone D, di promozione economico-sociale. In tale ipotesi occorrerà, dunque, far riferimento all'altro criterio indicato dalla legge dovendosi ritenere ammissibili gli interventi nelle sole zone B di protezione individuate dalla legge istitutiva dell'area naturale protetta;

3) aree naturali protette istituite, ma prive di piano d'assetto approvato: l'ammissibilità degli interventi dipende dal contenuto della legge istitutiva dell'area naturale protetta, nel senso che:

- 2.a) sono ammessi nelle sole zone B di protezione, se individuate dalla legge istitutiva dell'area naturale protetta;
- 2.b) sono ammessi nelle aree considerate edificabili dalla legge istitutiva a fini di applicazione del regime di salvaguardia, se la legge istitutiva non individua le zone B di protezione.

Resta inteso che all'interno delle aree naturali protette ogni intervento edilizio previsto dalla Legge Regionale n. 10/2011 è sottoposto al parere vincolante dell'organo preposto alla tutela.

Inoltre, occorre pure tener conto di una situazione "intermedia", non espressamente contemplata dall'art. 2, comma 2, lett. c), relativa all'area naturale protetta il cui piano d'assetto, seppur non ancora approvato, sia stato però adottato. Al riguardo va rammentato che, per espressa previsione di legge (art. 12, comma 7, l. n. 394/1991 ed art. 26, comma 6, l.r. n. 29/1997), i piani d'assetto delle aree naturali protette sostituiscono, tra l'altro, ogni altro strumento urbanistico, producendo quindi gli stessi effetti del piano sostituito; tuttavia, i piani delle aree naturali protette sono strumenti di fonte non comunale, per i quali – quindi – non opera la su rammentata deroga, relativa alle sole previsioni degli "strumenti urbanistici ed edilizi comunali, vigenti o adottati" (cfr. artt. 3 comma 1, 3ter comma 1, 4 comma 1 e 5 comma 1). Inoltre i suddetti piani d'assetto hanno contenuti ed assolvono a finalità che travalicano l'ambito urbanistico strettamente inteso, curando anche interessi di natura ambientale, paesaggistica, naturalistica.

Pertanto, dall'adozione del piano d'assetto si produrrà – almeno per le previsioni di contenuto urbanistico in esso dettate – l'operatività delle misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, d.P.R. n. 380/2001, che non saranno superate dalla ridetta deroga del Piano Casa regionale.

Di conseguenza, in pendenza di tali misure di salvaguardia, se viene presentata domanda edificatoria ex art. 6 del Piano Casa regionale in contrasto con previsioni urbanistiche del piano d'assetto adottato, dovrà ritenersi "sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda" stessa fino alla scadenza delle misure di salvaguardia. Al riguardo, va ribadito che si tratta di un'ipotesi di sospensione, e non di reiezione, dell'istanza, poiché il provvedimento conclusivo potrà essere pronunciato una volta venute meno le misure di salvaguardia, vuoi per scadenza del loro termine di efficacia, vuoi per intervenuta approvazione, entro lo stesso termine, del piano d'assetto.

4.4. Gli edifici situati nelle aree del demanio marittimo (art. 2, comma 2, lett. d).

Ai sensi dell'art. 28 del Codice della navigazione, di cui al R.D. 30 marzo 1942, n. 327, "Fanno parte del demanio marittimo: a) il lido, la spiaggia, i porti, le rade; b) le lagune, le foci dei fiumi che sboccano in mare, i bacini di acqua salsa o salmastra che almeno durante una parte dell'anno comunicano liberamente col mare; c) i canali utilizzabili ad uso pubblico marittimo".

L'occupabilità per qualsiasi uso – inclusa la realizzazione di innovazioni – a carico di taluno di detti beni o di porzioni di essi, è disciplinata dagli artt. 5 e 55, del Regolamento di attuazione del Codice della Navigazione (d.P.R. 15 febbraio 1952 n. 328), che impone il previo rilascio di una apposita concessione della competente Autorità demaniale marittima, ferma la sottoposizione dell'eventuale esercizio di diritti edificatori al regime del d.P.R. n. 380/2001, a mente dell'art. 8 dello stesso decreto.

Al di fuori di tale peculiare regime, le aree del demanio marittimo sono immodificabili; il Piano Casa regionale ribadisce la salvezza di tale regime e non ammette su tali aree l'esecuzione degli interventi previsti dall'art. 2, comma 1. Specifica attenzione va, invece, posta in relazione alle aree c.d. "sdemanializzate", ossia, aree inizialmente demaniali ma che, all'esito di un'apposita procedura, contemplata dall'art. 829 del cod. civ., vengano trasferite in proprietà privata, o sottoposte al regime patrimoniale disponibile dell'ente pubblico proprietario.

Nulla quaestio se, per effetto della "sdemanializzazione", la proprietà del bene viene trasferita al privato: l'area dovrà considerarsi privata ad ogni effetto, anche ai fini dell'ammissibilità degli interventi previsti dal Piano Casa regionale. Sempre quanto al divieto di esecuzione degli interventi di cui all'art. 2, comma 1, su aree del demanio marittimo, non v'è possibilità che l'iniziativa riguardi un preesistente edificio sanato, poiché nessuna delle discipline condonistiche intervenute nel nostro ordinamento ha mai ammesso la sanabilità di abusi edilizi eseguiti su aree del demanio marittimo. Infatti, le leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 escludevano la sanabilità di abusi edilizi realizzati da privati su beni demaniali (art. 33, l. n. 47/1985); la l. n. 326/2003, pur avendo parzialmente aperto a tale possibilità previo assenso dell'ente proprietario alla cessione del bene, ha previsto, all'art. 32, comma 14, che ciò potesse avvenire "ad esclusione del demanio marittimo [...]".

Da ultimo, ed in generale, va sottolineato che in nessun caso possono ritenersi ammesse attività edificatorie entro una fascia di 5 metri dalla battigia del mare.

In proposito va precisato che il Codice civile e il Codice della navigazione, pur prevedendo entrambi la natura demaniale necessaria della striscia di terreno a diretto contatto con il mare, non impongono che tale fascia debba estendersi proprio per 5 metri. Il Codice della navigazione, in particolare, demanda alle Capitanerie di porto di stabilire l'ampiezza delle fasce demaniali di battigia, anche in relazione all'estensione e natura delle singole spiagge.

Nel Lazio, tuttavia, tale misura è stata codificata nell'art. 3, del Reg. reg. 15 luglio 2009, n. 11, che impone agli esercenti di attività balneari di interrompere a tale distanza ogni recinzione dello stabilimento, al fine di tenere libera tale fascia per garantire a chiunque il libero passaggio e l'accesso al mare.

4.5. Gli edifici situati nelle zone classificate a rischio molto elevato dai piani di bacino o dai piani stralcio (art. 2, comma 2, lett. e).

Innanzitutto, va rammentato che la l. 18 maggio 1989, n. 183, è stata abrogata ad opera dell'art. 175 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (c.d. Codice dell'Ambiente), che ha tuttavia coordinato e riproposto l'intera disciplina della prevenzione del rischio idrogeologico (artt. 53 e ss.), senza introdurre modificazioni di rilievo ai fini qui trattati.

Ciò chiarito, va puntualizzato che la possibilità di effettuare gli interventi previsti anche in zone classificate a rischio molto elevato, purché controllate da "consorzi di bonifica in cui la sicurezza idraulica è garantita da sistemi di idrovore", non va inteso in senso tassativo e letterale, ma in funzione dell'esigenza di concreta garanzia sulla sicurezza idraulica dell'area.

In altri termini, nulla osta alla possibilità di realizzare gli interventi previsti dall'art. 2, comma 1, anche nei casi in cui si sia provveduto ad assicurare un idoneo livello di sicurezza mediante soluzioni diverse dai sistemi di idrovore, ovviamente purché ciò sia formalmente attestato dall'ente competente nel parere espressamente richiesto dall'art. 6, comma 1.

4.6. Gli edifici in aree con destinazione urbanistica relativa ad aspetti strategici, al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici, o destinate a standard urbanistici (art. 2, comma 2, lett. f).

La previsione legislativa fa riferimento a quelle specifiche destinazioni pubbliche finalizzate al potenziamento dei sistemi infrastrutturali e di servizio (e, pertanto, comportanti l'apposizione di un vincolo di natura espropriativa) ed implicanti, seppure in base a presupposti diversi da quelli considerati dalla lettera b) che si è esaminata in precedenza, l'inedificabilità dell'area.

Deve, tuttavia, inderogabilmente trattarsi di destinazioni urbanistiche vigenti ed efficaci, in quanto imposte dallo strumento di pianificazione urbanistica generale ovvero da uno strumento attuativo, ugualmente vigente ed efficace, che preordini l'area a finalità pubbliche.

Occorrerà, pertanto, che la relativa previsione impositiva risulti valida ed efficace negli stessi termini già prima specificati: il provvedimento impositivo non dovrà essere stato annullato o revocato e, nei cinque anni dalla sua imposizione, dovrà essere stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera (nell'ipotesi in cui la previsione sia apposta dal piano regolatore generale) ovvero, ove si tratti di aree destinate a servizi dal piano attuativo, non dovrà essere decorso il termine della sua efficacia (decennale per tutti i piani attuativi, ad eccezione di piani di zona e PIP).

Non possono, altresì, ritenersi ostative all'applicazione della legge le previsioni urbanistiche che ancora non si siano concretate in una destinazione a servizi quali, ad esempio, le destinazioni ad espansione o trasformazione urbanistico-edilizia per le quali non sia ancora stato approvato il piano attuativo.

Nei confronti di tali ultime previsioni, dunque, opererà senza esclusioni la deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati sancita in via generale dalla legge. Con conseguente piena applicabilità della stessa ove non si verta in diversa ipotesi di esclusione.

4.7. Edifici situati in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche (art. 2, comma 2, lett. g).

La lett. g) dell'art. 2 comma 2, esclude che gli interventi indicati al comma 1 possano essere realizzati su edifici ricadenti all'interno di fasce di rispetto di opere, infrastrutture od impianti pubblici di vario genere, tra cui gli "edifici situati nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 1 aprile 1968, n. 1404".

Si tratta delle fasce di rispetto stradale che, per pacifica giurisprudenza, non configurano vincoli preordinati all'espropriazione, poiché vanno lasciate sgombre a fini di sicurezza della circolazione e per garantire idonee aree di manovra ai mezzi di manutenzione e soccorso, ma la loro potenzialità edificatoria nel caso in cui lo strumento urbanistico ne consentiva l'edificabilità, va utilmente considerata, pur dovendosi esprimere sulla restante parte del lotto fuori di tale fascia. Tali vincoli non incorrono, pertanto, nella decadenza quinquennale ordinariamente prevista per i vincoli urbanistici a contenuto espropriativi.

Il d.m. n. 1404/1968 disciplina le "distanze minime a protezione del nastro stradale", che "vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione" (art. 1). Per cui, tali limitazioni non potranno considerarsi operanti all'interno dei centri abitati.

Non di meno, le limitazioni all'edificazione poste a presidio della sicurezza della circolazione ed a protezione del nastro stradale non si esauriscono nel precitato D.M. dovendo essere inderogabilmente osservate – e congiuntamente valutate – anche le analoghe disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, che disciplina pure le fasce di rispetto all'interno dei centri abitati.

4.8. Casali e complessi ancorché non vincolati dal PTPR che siano stati realizzati in epoca anteriore dal 1930 (art. 2 comma 2 lett. h).

La lett. h) dell'art. 2 comma 2 esclude i complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca antecedente al 1930. Occorre, al riguardo, definire tale struttura che pur non possedendo elementi storici ed architettonici tali da essere oggetto di specifico vincolo di natura paesaggistica, identificano una struttura centrale che tende a conciliare il latifondo con le strutture agricole riservate all'allevamento del bestiame.

Il casale è rappresentato da un edificio isolato massiccio ed imponente, talora con residui di antiche fortificazioni che racchiude in genere un cortile interno.

Le tipologie del casale, oltre che dell'epoca della loro costruzione, sono così identificabili:

edifici a blocco unico - a sviluppo longitudinale - a pianta quadrata (spesso con torretta) - a pianta rettangolare - con più unità abitative a schiera edifici con corte e più costruzioni - a corte aperta con più edifici afferenti uno spazio - a corte semiaperta con un lato a vista sulla tenuta - a corte chiusa con edifici con funzioni diverse - a corte interna, blocco

organizzato attorno ad uno spazio **4.9. Le ulteriori limitazioni od esclusioni che possono essere introdotte dai singoli comuni (art. 2, comma 4).**

Infine, a mente dell'art. 2, comma 4, ogni comune – nel termine perentorio del 31 gennaio 2012 – può, con apposita deliberazione consiliare, individuare specifici immobili, o parti del proprio territorio, per i quali escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa.

In proposito, va innanzi tutto chiarito che si tratta di valutazioni non interamente rimesse alla libera scelta di ciascun comune, poiché la norma consente di introdurre tali limitazioni in relazione ad immobili ed ambiti tipizzati “in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico”.

Deve trattarsi, cioè, di edifici od aree che – per la presenza di una o più delle anzidette particolari qualità – risultano emblematici e rappresentativi di un certo periodo storico, di un filone artistico, di una determinata corrente urbanistica, o di un dato stile architettonico.

Data l'amplissima discrezionalità tecnico-amministrativa che connota simili valutazioni, va da sé che la deliberazione consiliare dovrà fornire puntuale enunciazione delle specifiche qualità che caratterizzano ciascun immobile o porzione di territorio per cui si intende escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa e dovrà espressamente motivare sulla proporzionalità delle limitazioni imposte in funzione delle esigenze di protezione delle specifiche qualità di cui si è detto.

Quindi, in via di principio, i comuni non potranno limitare od escludere l'applicazione del Piano Casa rinviando a generiche ed indistinte categorie di immobili od a vasti ambiti del territorio comunale, ad esempio, in quanto immobili edificati in una data epoca, o perché aree soggette alla stessa disciplina urbanistica. Le esclusioni per categorie generali sono state, infatti, già normate dalla legge ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 2; residua, quindi, in capo ai comuni la sola possibilità di individuare ulteriori situazioni che, di volta in volta, “in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico”, andranno evidenziate e circostanziate nei termini sopra specificati.

Inoltre, anche in relazione ad immobili ed aree dotati delle qualità di cui si è detto, i comuni – ai sensi dell'art. 2, comma 4 – sicuramente non potranno imporre aggravamenti procedurali né modalità applicative diverse da quelle previste dalla legge. Ad esempio, intervenendo sui termini o sui titoli previsti dall'art. 6 per la formazione dell'assenso edilizio, o condizionando l'esito delle istanze all'acquisizione di pareri o nulla-osta non previsti da leggi statali o regionali, oppure, pretendendo il rispetto di prescrizioni pianificatorie o normative derogate dalla legge. Deve, infatti, ribadirsi che – per volere della l.r. n. 10/2011 – gli interventi previsti dagli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, sono consentiti “in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti od adottati”; di conseguenza, per il tramite della deliberazione consiliare di cui all'art. 2, comma 4, non è possibile reintrodurre il rispetto di previsioni comunali espressamente derogate dalla richiamata legge regionale.

5. Il computo di volumi e superfici nel dimensionamento dei progetti (art. 2, comma 5).

L'art. 2, comma 5, l.r. n. 21/2009, nel testo sostituito dall'art. 2 della l.r. n. 10/2011, impone di utilizzare parametri urbanistico-edilizi uniformi nel calcolo dei volumi e delle superfici dell'edificio esistente e nel dimensionamento di quelli realizzabili ai sensi degli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5 del Piano Casa regionale; tale obbligo elimina in radice ogni possibile sperequazione derivante dall'uso di parametri di calcolo non omogenei.

Tuttavia, la norma non chiarisce come procedere a tale computo in funzione di volumi o superfici che i singoli piani regolatori possono diversamente considerare ai fini del complessivo dimensionamento del progetto edilizio; e ciò, nel determinare sia l'ammontare della preesistenza utilmente valutabile a fini di applicazione della l.r. n. 21/2009, sia nel determinare l'incremento ammesso, soprattutto per le parti in cui il Piano Casa regionale determina tale incremento in termini assoluti e non percentuali o proporzionali.

Va anzitutto chiarito, al riguardo, che l'incremento andrà computato dal richiedente prendendo a riferimento, alternativamente ed a sua insindacabile scelta, la superficie o il volume preesistenti.

Il criterio dovrà, tuttavia, essere univoco per ogni singolo intervento, nel senso che l'incremento non potrà essere computato usando contemporaneamente entrambi i criteri, applicando l'uno o l'altro a seconda della maggiore o minore convenienza, ma dovrà usarsi la stessa metodologia di calcolo utilizzata per la realizzazione del fabbricato originario su cui applicare i benefici del Piano Casa.

In ogni ulteriore ipotesi in cui, per dare applicazione della l.r. n. 21/2009 (anche, ad esempio, ai fini del calcolo del contributo di costruzione da corrispondere al comune), occorre procedere a conversioni di volumi in superfici o viceversa, è possibile – in mancanza di appositi criteri da parte dello strumento urbanistico generale – applicare la formula:

$$S=V/3,20 \text{ ovvero } V=S \times 3,20 \text{ (dove } S \text{ è la superficie, e } V \text{ è il volume).}$$

Nel caso in cui nel calcolo venga utilizzata la superficie, questa deve rappresentare la SUL (Superficie Utile Lorda) con esclusione dal calcolo della superficie esistente relativa a terrazzi, balconi, scale, ascensori ed androni.

6. La disciplina degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti (articolo 3)

L'art. 3 della l.r. n. 21/2009, disciplina gli ampliamenti degli edifici esistenti, articolando l'entità dell'incremento ammesso in funzione della specifica destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, non residenziale, socio-assistenziale, o con destinazione mista).

Ovviamente, stante l'espresso richiamo, ripetuto in tutte le ipotesi, agli “edifici di cui all'articolo 2”, la destinazione sarà quella legittimamente impressa all'immobile al momento della presentazione della richiesta di rilascio del titolo di cui all'art. 6; quindi, per gli edifici oggetto di procedura di condono edilizio non ancora definita, la destinazione sarà

quella che conterà dal provvedimento di sanatoria, o – in caso di condono per silenzio-assenso – quella che risulterà dalla relativa domanda di sanatoria edilizia.

Inoltre, va pure chiarito che il comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai “limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile”, indica due parametri dimensionali (il volume o la superficie) assolutamente alternativi; ciò a dire che, scelto una delle due unità di misurazione, a quella andrà uniformemente riferito l'intero progetto dell'intervento, sia nell'ammontare delle preesistenze e dell'ampliamento, sia nella quantificazione degli oneri connessi al rilascio del titolo edilizio di cui all'art. 6.

6.1. Gli ampliamenti di edifici uni-plurifamiliari (art. 3, comma 1, lett. a).

In relazione agli edifici residenziali uni-plurifamiliari, la lett. a) dell'art. 3 della l.r. n. 21/2009 ammette ampliamenti entro il limite del 20% della preesistenza, col massimo di 70 mq per l'intero edificio “e, comunque, per ciascuna unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale”.

Prima di chiarire come opera il doppio limite del 20% e dei 70 mq massimi, va innanzi tutto precisato cosa s'intende per “edificio” e per “unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale”.

La definizione di “edificio” è suggerita direttamente dalla norma, che rinvia alla circ. Min. Lav.

Pubbl. 23 luglio 1960, n. 1820, secondo cui “Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome. Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso di abitazione”.

Per l'unità immobiliare con specifica autonomia funzionale deve, invece, intendersi porzione di fabbricato o la singola unità immobiliare con accesso autonomo dall'esterno del fabbricato.

Ciò detto, l'art. 3, comma 1, lett. a), prefigura due distinte ipotesi di ampliamento di edifici residenziali:

a) l'edificio unifamiliare sarà ampliabile fino al 20% della preesistenza e, comunque, entro il limite massimo complessivo di 70 mq riferito all'intero edificio;

b) l'edificio plurifamiliare sarà ampliabile fino al 20% della preesistenza col limite massimo di 70 mq “per ciascuna unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale”, come sopra definita.

L'operatività dell'inciso finale della lett. a) viene chiarita, ove potessero sorgere dubbi in proposito, nel comma 8 dello stesso art. 3, nella parte in cui prevede che “Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1” – ossia, il 20% della preesistenza – “sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare”.

I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, non dotate di specifica autonomia funzionale, possono accordarsi di concentrare l'intero incremento ammissibile, pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità, in un unico ampliamento, realizzabile in questo caso anche su parti comuni dell'edificio (terrazza condominiale, lastrico solare, giardino comune.

etc), col limite massimo complessivo di 70 mq, anche creando una nuova unità immobiliare oppure ripartendo tale superficie proporzionalmente per ciascuna unità immobiliare costituente l'edificio stesso (cfr. art. 3, comma 3).

In tal caso occorrerà comunque procedere mediante progetto unitario, che la norma impone, costituito da elaborati grafici e fotografici rappresentanti l'ante ed il post operam del prospetto della facciata interessata dall'intervento, al fine di definire la complessiva incidenza dell'intervento stesso sull'edificio, tenendo conto delle caratteristiche formali e tipologiche del fabbricato.

Tutto quanto sopra chiarito vale, ovviamente, anche se i proprietari delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio hanno convenuto di concentrare le proprie quote di ampliamento in un intervento unitario, che può essere realizzato – come previsto dall'art. 3, comma 3 – “in aderenza, adiacenza al corpo di fabbrica”, ma se ciò è impossibile o pregiudica l'armonia estetica del fabbricato esistente, anche con la “realizzazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”.

In proposito è bene rammentare che la concentrazione dei diritti di ampliamento espressi dalle singole unità immobiliari è sicuramente possibile attraverso atti pubblici di cessione di tali diritti edificatori, ammessi dal già citato art. 5 del d.l. 15 maggio 2011, n. 70, conv. in l. n. 106/2011.

I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, dotate di specifica autonomia funzionale, possono altresì decidere di realizzare, ognuno per sé e nell'ambito della singola unità immobiliare, l'ampliamento della propria porzione immobiliare per quanto a ciascuna spettante, ossia, in ragione del 20% della volumetria o superficie della propria preesistente unità come definita precedentemente e col limite massimo di 70 mq.

Ovviamente, la predisposizione di un progetto unitario non sarà necessaria neanche in caso di interventi a carico delle singole unità immobiliari che non incidono sul decoro architettonico dell'immobile e non riguardano parti comuni, ossia – ad esempio – se si decide di ampliare le singole unità immobiliari creando superfici soppalcate totalmente interne alle unità stesse.

Allo stesso modo non si richiede la predisposizione di un progetto unitario per gli interventi da realizzare su abitazioni plurifamiliari a schiera o su abitazioni plurifamiliari che siano “separate da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto e che dispongano di uno o più liberi accessi sulla via” (edifici bi-tri-quadrupenta familiari, etc., per cui ricorrano i predetti requisiti).

6.2. Ampliamenti di edifici non residenziali, con specifica destinazione produttiva e artigianale (art. 3, comma 1, lett. c).

La lett. c) del comma 1 fissa in 200 mq per l'intero edificio, il tetto massimo di ampliamento – ammesso nei limiti del 20% della preesistenza – relativo a destinazione non residenziale, specificando, tuttavia, che tali limiti sono elevati “al 25%, con un incremento massimo di 500 mq, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali”.

Le destinazioni “produttive e artigianali” rientrano, senza dubbio, nel più ampio genus delle destinazioni non residenziali: le destinazioni artigianali sono quelle relative allo svolgimento dell'attività definita dall'art. 3 della l. 8 agosto 1985, n. 443 e dall'art. 8 della l.r. 10 luglio 2007, n. 10, ossia l'attività che, entro i limiti dimensionali previsti dalla legge, “abbia per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa” Saranno, di conseguenza, destinazioni produttive tutte quelle che ineriscono la produzione, la distribuzione e la commercializzazione di beni e servizi in forma diversa da quella artigiana od in settori o categorie merceologiche escluse dalla gestione in forma artigiana.

Le destinazioni non residenziali, che residuano “al netto” delle destinazioni produttive ed artigianali, saranno quindi tutte le altre destinazioni relative a funzioni che non attengono alla produzione di beni e servizi che non siano il prodotto o il risultato di un'attività di impresa; per tali destinazioni non residenziali – se non espressamente contemplate in alcuna delle restanti categorie indicate dall'art. 3, comma 1 – dovranno applicarsi i limiti di ampliamento del 20% della preesistenza ed il tetto massimo complessivo di 200 mq per l'intero edificio.

6.3. Ampliamenti di edifici a destinazione mista (art. 3, comma 1, lett. d).

La previsione riguarda l'ipotesi di ampliamento di edifici costituiti da più unità immobiliari, sia residenziali che non residenziali ovvero da unica unità immobiliare avente natura mista; in tali ipotesi, si prevede che limiti e percentuali di incremento fissati dalle lettere a) e b) dello stesso comma si sommino e vadano commisurati in ragione dell'estensione delle singole unità immobiliari o delle singole porzioni dell'unità immobiliare riferite a ciascuna destinazione d'uso. Tale rapporto, ovviamente, va rispettato anche in sede di progettazione unitaria dell'intervento di ampliamento, applicando, di volta in volta, i parametri di riferimento previsti per ciascuna destinazione d'uso.

Al riguardo, va evidenziato che l'ipotesi in esame richiama le percentuali ed i limiti di incremento di cui alle lett. a) e b), che sono relativi agli immobili residenziali (lett. a) e a quelli non residenziali con funzioni socio-assistenziali (lett. b), mentre non si fa riferimento alle ulteriori tipologie di immobili non residenziali (servizi privati, commerciale, ecc.), che ricadono nell'ipotesi di cui alla lett. c).

Pur nel silenzio della norma, il medesimo criterio trova applicazione anche in caso di immobili a destinazione mista residenziale-non residenziale, nei quali quest'ultima funzione è rappresentata da unità immobiliari con destinazioni rientranti nella lett. c).

Tale conclusione fonda, infatti, sulla previsione del comma 8 dell'art. 3, secondo cui “Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1 sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario riguardante l'intero edificio, salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare”.

Infatti, la disposizione da ultimo richiamata, che – per la prima parte – va applicata anche ad edifici a destinazione mista le cui porzioni non residenziali rientrano tra le tipologie di cui alla lett. c), conduce allo stesso risultato concreto direttamente previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d), nel caso in cui la quota non residenziale è rappresentata da destinazioni socio-assistenziali.

6.4. La realizzazione di pertinenze non valutabili in termini di volumi o superfici (art. 3, comma 2).

L'art. 3, comma 2, prevede che – sempre in deroga alla disciplina urbanistica comunale, ed anche in mancanza di essa – è possibile realizzare “altresì” (ossia, in aggiunta alle percentuali ed ai limiti di ampliamento fissati dalla legge), opere pertinenziali non comportanti aumento di superfici e volumi.

Si tratta, quindi, di “pertinenze” in senso proprio, diverse, come si vedrà appresso, dagli edifici pertinenziali ed accessori di cui al successivo comma 3, che invece esprimono direttamente l'incremento volumetrico e della superficie utile previsto ed ammesso dal Piano Casa regionale.

Le pertinenze specificate al comma 2 devono, perciò, possedere i requisiti funzionali e strutturali ordinariamente richiesti al fine di connotare la pertinenzialità di un'opera.

Al riguardo va precisato – e meglio si vedrà al punto successivo – che la nozione urbanistica di pertinenza non coincide con quella civilistica (art. 817 cod. civ.), poiché la prima – oltre alla funzione servente dell'opera – richiede anche la ridotta dimensione del manufatto pertinenziale in rapporto alla funzione che è chiamato a svolgere ed alla dimensione dell'edificio principale.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, quindi, le pertinenze dell'art. 3, comma 2, del Piano Casa devono rispondere al requisito dimensionale fissato dall'art. 3, comma 1, lett. e6) del d.P.R. n. 380/2001: l'ingombro volumetrico d'essere contenuto entro il 20% di quello dell'edificio principale, ovvero 1/5 della superficie. Non ha, invece, rilievo la circostanza – pure indicata dall'art. 3, comma 1, lett. e6), d.P.R. n. 380/2001 – che impone di considerare nuove costruzioni quelle opere pertinenziali che così sono considerate dagli strumenti urbanistici comunali, operando sul punto l'espressa deroga alle previsioni dettate da tali piani.

Di conseguenza, con DIA ex art. 6 – e ferma l’acquisizione degli eventuali necessari nulla-osta – sarà comunque possibile realizzare, “altresì” (cioè, oltre le quote di incremento utile previste dal Piano Casa), anche opere pertinenziali – quali tettoie, volumi tecnici ed altri accessori – entro il limite del 20% della volumetria dell’edificio principale, ovvero 1/5 della superficie.

Invece, potranno essere realizzate senza alcuna limitazione opere pertinenziali non computabili in termini di volume, quali, ad esempio, le piscine. Al riguardo vedasi la DGR n. 3910/96 (circolare applicativa in materia di subdelega L.R. n. 59/95).

Peraltro, la pertinenzialità impone che l’opera sia servente ed accessoria dell’edificio principale, non potendo, quindi, rappresentare lo strumento per lo svolgimento di attività economiche, od essere suscettibile di autonomo sfruttamento, oppure, formare oggetto di atti di separata disposizione dall’edificio principale.

Così, ad esempio, costituirà pertinenza dell’edificio principale, nei sensi suindicati, una piscina realizzata a servizio di una civile abitazione o di un complesso residenziale condominiale; non così, invece, quella funzionalmente autonoma o realizzata per lo svolgimento di attività economico-produttiva.

6.5. Ampliamenti in aderenza, adiacenza o con costruzione di un corpo edilizio separato accessorio o pertinenziale (art. 3, comma 3).

La previsione dell’art. 3, comma 3, disciplina le modalità di localizzazione degli ampliamenti che risultano ammissibili in tutte le ipotesi del comma 1.

Al riguardo va precisata la differenza che intercorre tra l’ampliamento in aderenza e quello in adiacenza all’edificio preesistente, nonché cosa deve intendersi per “corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”.

L’ampliamento in aderenza si realizza attraverso la condivisione, totale o parziale, di una o più porzioni perimetrali del corpo di fabbrica preesistente, al fine di integrare un’addizione – posta, appunto, in aderenza all’edificio esistente – che, senza soluzione di continuità, si aggiunge alla preesistenza ampliandola. Ovviamente, l’aderenza si verifica a prescindere da quale struttura perimetrale preesistente viene condivisa; si avrà, cioè, ampliamento in aderenza se a tal fine viene condivisa una qualsiasi preesistente porzione perimetrale dell’edificio, sia essa orizzontale (cioè, il piano di copertura), o verticale (ossia, un muro perimetrale).

L’ampliamento in adiacenza è, invece, quello fisicamente separato dall’edificio originario, ma che presenta una separazione non idonea a disgiungere in maniera significativa il nuovo corpo di fabbrica dal preesistente; più precisamente, occorre che l’ampliamento in adiacenza risulti separato dall’edificio principale di meno di quanto previsto dagli artt. 8 e 9, del d.m. n. 1444/1968. Tale livello di prossimità consente, infatti, di affermare che l’ampliamento, seppur fisicamente non aderente all’edificio preesistente, conserva con esso un diretto legame, sia fisico che funzionale.

Ciò detto, ne consegue che il “corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale” sarà l’edificio separato dal corpo di fabbrica originario in misura superiore a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del d.m. n. 1444/1968; tale nuovo corpo di fabbrica dovrà avere caratteristiche accessorie e pertinenziali dell’edificio preesistente.

Al riguardo merita ribadire come già detto che la nozione urbanistica di pertinenza non coincide con quella civilistica (art. 817 cod. civ.), poiché quest’ultima – una volta individuata la cosa pertinenziale – richiede solo la prova della volontà del proprietario di imprimerle tale funzione accessoria od ornamentale a servizio dell’edificio principale (tra le tante, Cass. Civ., Sez. II, 2 agosto 2011, n. 16914; Cass. Civ., Sez. I, 3 marzo 2011, n. 5143; Cass. Civ., Sez. II, 2 marzo 2006, n. 4599; Cass. Civ., Sez. III, 26 gennaio 2006, n. 1221); la definizione urbanistica di pertinenza richiede, invece, la presenza di un requisito oggettivo, sostanzialmente estraneo all’anzidetta definizione civilistica, costituito dalla contenuta dimensione del manufatto pertinenziale rispetto all’edificio principale, tale da poter far presumere in modo ragionevolmente certo che la funzione del primo edificio sia servente del secondo.

Al riguardo, si veda anche il pt. 7, lett. e), della D.G.R. Lazio 18 maggio 1996, n. 3910) e numerose sentenze e giurisprudenza in materia.

Ciò chiarito, la pertinenzialità a cui richiama l’art. 3, comma 3, l.r. n. 21/2009 è ovviamente quella civilistica, poiché l’ampliamento è destinato ad avere le stesse destinazioni e funzioni dell’edificio originario; a riprova, infatti, il comma 2 dell’art. 3, ammette “altresì” – ossia, fatti salvi gli ampliamenti previsti dall’art. 3, comma 1 – “pertinenze che non comportino aumento di superficie e volume utile”, mentre l’edificio accessorio e pertinenziale dell’art. 3, comma 3, esprime volumi e superfici utili, dato che rappresenta proprio l’ampliamento di volumi e superfici previsto dal Piano Casa.

Quindi, il “corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale” ben potrà presentare una propria identità ed utilizzabilità anche esorbitante il limite della pertinenza urbanistica, ma sarà comunque legato da vincolo di pertinenzialità civilistica all’immobile principale, con l’effetto che l’edificio così realizzato non potrà essere fatto oggetto di atti di disposizione il cui effetto sia quello di rescindere tale vincolo pertinenziale con l’immobile principale. La conclusione appena esposta è, peraltro, del tutto coerente con la circostanza che la realizzazione dell’ampliamento in un corpo di fabbrica separato è solo una delle possibili soluzioni localizzative previste dall’art. 3, comma 3, del Piano Casa, restando comunque l’espressione, materiale e funzionale, di una quota edificatoria che trova la sua legittimazione nel fabbricato preesistente, a cui è ovvio che resti legato da vincolo di pertinenzialità civilistica.

6.6. Il rispetto della normativa energetico-ambientale e delle norme in materia di bioedilizia (art. 3, comma 5).

L’art. 3, comma 5, impone che la realizzazione degli ampliamenti previsti al comma 1 debba avvenire nel rispetto della normativa statale e regionale in materia sostenibilità energeticoambientale e di bioedilizia.

In particolare, si chiede di assicurare il rispetto del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 – e del relativo regolamento di attuazione, di cui al d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 – in cui sono fissati i criteri, le modalità e le condizioni che devono essere rispettate al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica; si dettano anche norme sulla metodologia di calcolo della prestazione energetica integrata degli edifici e sui requisiti minimi energetici richiesti agli edifici, oltre a disciplinarsi il rilascio delle certificazioni energetiche edilizie e le ispezioni e controlli periodici degli impianti. A tale ultimo riguardo, poi, dovranno essere rispettate le indicazioni del d.m. Sviluppo Economico 26 giugno 2009, che ha dettato le linee guida di dettaglio per conseguire il rilascio delle certificazioni energetiche degli edifici.

Dovranno, inoltre, essere rispettate ed ottemperate le previsioni della l.r. 27 maggio 2008, n. 6, che detta norme in materia di architettura sostenibile e bioedilizia, volte ad assicurare un livello minimo di risparmio energetico ed idrico da rispettare nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti.

Una breve precisazione merita l'inciso finale del comma 5, secondo cui "Le percentuali di cui al comma 1" – ossia, le percentuali di ampliamento ammesse – "sono elevate di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1Kw".

L'ulteriore incremento premiale del 10%, concesso in caso di ricorso a fonti rinnovabili la cui potenza non sia inferiore ad un kilowatt, va valutato assumendo, a riferimento iniziale, il livello energetico posseduto dall'edificio, o dall'unità immobiliare, prima della realizzazione dell'ampliamento stesso; per cui, l'incremento in parola sarà dovuto solo se si realizza una produzione di energia rinnovabile, in misura non inferiore ad 1 Kw, in conseguenza diretta della realizzazione dell'ampliamento, senza tenere conto dei risparmi energetici dipendenti da impianti o tecnologie per l'uso di energie rinnovabili già presenti.

6.7. L'esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria (art. 3, comma 6 e 7).

Il richiamo operato dai commi 6 e 7 dell'art. 3 alla necessaria esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria deve considerarsi un refuso.

In via generale, ciò che la legge richiede a fini di edificazione è l'esistenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e di un'adeguata dotazione di aree per "standard urbanistici" (spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi pubblici), nei limiti specificati dagli artt. 3 e 5 del d.m. n. 1444/1968; ciò, peraltro, con la precisazione che il reperimento di tale dotazione è compito affidato dalla legge alla pianificazione urbanistica e, solo indirettamente, riverbera sull'attività edilizia, poiché i relativi titoli devono essere conformi alle prescrizioni pianificatorie.

Pertanto, subordinare il rilascio dei titoli di cui all'art. 6 all'esistenza delle opere di urbanizzazione secondaria (ossia, di ospedali, edifici pubblici di varia natura, scuole, università, centri anziani, ecc. ecc.), renderebbe l'art. 3 una disposizione pressoché inapplicabile. Ed infatti, si consideri che la "monetizzazione" degli oneri connessi a tali categorie di urbanizzazioni (ossia, il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria) costituisce la norma, e non già l'eccezione, come invece lascia intendere il comma 7 dell'art. 3.

D'altronde, che si sia trattato di un mero refuso, è confermato dallo stesso art. 3, comma 7, che – sia nella versione vigente, che nell'originario testo della l.r. n. 21/2009 – richiama alle "opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968", quando invece il citato decreto non disciplina affatto le opere di urbanizzazione secondaria, ma solo gli standard urbanistici.

Peraltro, ad ulteriore conferma, l'istituto della "monetizzazione" – a cui richiama lo stesso comma 7 – è stato sempre riferito, nella prassi amministrativa ed in giurisprudenza, agli standard urbanistici, e mai alle opere di urbanizzazione secondaria.

Evidenti ragioni di logica esegetica inducono a ritenere che, fin d'ora, i richiami alle opere di urbanizzazione secondaria e le correlative previsioni di monetizzazione, rinvenibili ai commi 6 e 7 dell'art. 3, devono leggersi ed interpretarsi come riferiti agli standard urbanistici ed in particolare ai parcheggi pubblici ed alla quota di verde pubblico di cui agli artt. 3 e 5 del d.m. n. 1444/1968.

Un rapido accenno va, infine, svolto in relazione al regime delle monetizzazioni degli standard, dettato dall'art. 3, comma 7, da corrispondersi, a titolo di contributo straordinario, in misura pari "al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Il richiamo all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 è generale e non risulta in alcun modo limitato o circoscritto a specifiche previsioni in esso contenute; ciò implica che l'importo da assumere a riferimento nel determinare la misura del contributo previsto dal comma 7 è quello integralmente dovuto a titolo di contributo di costruzione, comprensivo, cioè, tanto della quota relativa al costo di costruzione (art. 16, commi 1 e 3), che di quella per oneri di urbanizzazione (art. 16, commi 1 e 4).

Inoltre, tale contributo straordinario – in quanto comunque da commisurare a quello previsto dall'art. 16, d.P.R. n. 380/2001 – non subirà decurtazioni per effetto dell'eventuale riduzione della quota per oneri di urbanizzazione, che i comuni, ai sensi dell'art. 3, comma 10, possono deliberare per gli interventi di ampliamento relativi la prima casa.

6.8. Il vincolo decennale di destinazione d'uso (art. 3, comma 9).

L'art. 3, comma 9, impone che la destinazione d'uso degli edifici interessati dagli interventi di previsti dal comma 1 deve essere mantenuta per dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori di ampliamento.

In proposito, è bene evidenziare che per assicurare il mantenimento di tale destinazione non occorre imporre all'interessato di impegnarsi o vincolarsi con apposito atto d'obbligo od in qualsivoglia altra forma.

Si tratta, infatti, di un vincolo che insorge direttamente per volontà della legge; in pratica, chiunque dia corso ad un ampliamento ai sensi dell'art. 3, ipso facto soggiace alla limitazione imposta dal comma 9, essendogli ex lege impedito ogni mutamento di destinazione d'uso prima della scadenza di quel termine decennale.

D'altronde, non sorgono problemi di conoscibilità di tale vincolo da parte di terzi, poiché – per un verso – l'esistenza di una previsione legale di mantenimento decennale della destinazione si presuppone nota erga omnes per effetto della pubblicazione in B.U.R.L. della l.r. n. 10/2011 e – per altro verso – tanto il terzo che gli Uffici comunali possono agevolmente verificare se l'immobile d'interesse si è avvalso delle previsioni dell'art. 3, accedendo ai dati dell'apposito registro che, a mente dell'art. 6, comma 7, tutti i comuni sono tenuti ad istituire.

7. Titoli abilitativi e termini di presentazione della domanda (art. 6).

L'art. 6 del Piano Casa regionale prevede che gran parte degli interventi in esso previsti siano assentibili mediante denuncia di inizio attività, nei modi e termini disciplinati dall'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001.

L'espresso richiamo alla disciplina del Testo Unico dell'Edilizia continua ad avere efficacia anche alla luce dell'introduzione delle normative in materia di certificazione di inizio attività (cd. CIA) e di segnalazione certificata di inizio attività (cd. SCIA), poiché l'art. 5, comma 1, lett. b), del d.l. n. 70/2010 – pur avendo disposto la “estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA)”, ha, tuttavia, precisato che “le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire. Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale” (art. 5, comma 2, lett. c).

Di conseguenza, resta ferma l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio attività, poiché disposto dal Piano Casa regionale in via sostitutiva del permesso di costruire.

Infatti, la DIA indicata nell'art. 6, comma 1, legittima, attraverso un regime semplificato ed accelerato, la realizzazione di interventi ordinariamente soggetti a permesso di costruire.

Ciò implica che tali denunce di inizio attività mutueranno alcune delle caratteristiche proprie del permesso che sono chiamate a sostituire: a) l'efficacia temporale; b) l'obbligo di comunicare inizio e fine dei lavori; c) l'onerosità, nei termini specificati dalla legge; d) il regime della vigilanza e delle sanzioni connesse alla realizzazione degli interventi così assentiti.

È, invece, richiesto il permesso di costruire ove si intenda interessare superfici utili preesistenti superiori a 500 mq con interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente (art. 4), ovvero, interventi per il reperimento di alloggi a canone calmierato mediante mutamento della destinazione d'uso in essere (art. 3ter). In tal caso, il previsto permesso di costruire verrà rilasciato all'esito di un'apposita conferenza di servizi, da convocare – a cura del comune titolare della pratica edilizia – entro novanta giorni dalla presentazione della richiesta di permesso formulata ai sensi dell'art. 6; a tale conferenza dovranno partecipare tutte le amministrazioni coinvolte, inclusa la Regione Lazio, nonché gli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli gravanti sull'area e/o sull'immobile.

I lavori della conferenza dovranno, quindi, svolgersi nel rispetto delle condizioni previste dagli artt. 14 e ss., della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dovranno concludersi nei termini specificati dalle richiamate disposizioni della legge generale sul procedimento amministrativo.

Specifico rilievo assume, poi, la previsione del comma 5 dell'art. 6, che facoltizza i comuni a ridurre fino al 30% l'onere dovuto a titolo di contributo di costruzione. Tale riduzione, evidentemente, si somma a quella prevista dall'art. 3, comma 10, che – per gli interventi di ampliamento previsti dal comma 1 del ridetto art. 3 – consente, limitatamente alle prime case, di ridurre di una pari percentuale la quota dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Di conseguenza, gli oneri connessi al rilascio dei titoli previsti dall'art. 6 potranno, in relazione agli ampliamenti delle prime case previsti dall'art. 3, subire una decurtazione fino al 30% dell'intero contributo di costruzione, sia rispetto al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione; per le altre categorie di interventi ammessi dagli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, è, invece, possibile solo la riduzione prevista dall'art. 6, comma 5.

D'altro canto, anche la riduzione dell'art. 6, comma 5 – al pari di quella prevista dall'art. 3, comma 10 – non inciderà sull'ammontare del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 3, comma 7, poiché questo dovrà comunque venire commisurato ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e, quindi, al netto di eventuali ulteriori benefici previsti dal Piano Casa regionale.

Infine, merita una breve notazione l'art. 6, comma 7, nella parte in cui precisa che “le disposizioni di cui agli articoli 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge”.

In sostanza, la norma mira ad evitare che – attraverso distinti interventi, eseguiti nell'arco temporale fissato dal comma 4 – sia possibile reiterare, sullo stesso edificio, i benefici previsti dalla legge in relazione ad una certa categoria di intervento e di cui ci si sia già avvalsi, ad esempio, nel vigore dell'originaria l.r. n. 21/2009.

In forza del comma 7, invece, le previsioni ivi richiamate potranno applicarsi, in relazione ad ogni singolo intervento, soltanto una volta dall'entrata in vigore della legge, restando così impedita – ad esempio – la possibilità di ampliare ex art. 3 un edificio che già si sia avvalso della medesima disposizione e che, pertanto, finirebbe per beneficiare di incrementi di superficie o volume in misura superiore a quella prevista dalla legge medesima.

Non è, invece, impedita la possibilità di fruire dei benefici ammessi dalla legge “a più riprese”, mantenendosi nei limiti percentuali e superficiali dalla stessa previsti.

Proprio al fine di rendere agevolmente conoscibile se, in che misura ed in relazione a quali tipologie di intervento, ciascun edificio si è avvalso delle previsioni del Piano Casa regionale, la norma impone ai comuni l'istituzione e la tenuta di un apposito registro ove dette informazioni dovranno essere annotate; da tale registro, peraltro, i comuni dovranno annualmente estrapolare i dati riepilogativi sull'applicazione della legge, da trasmettere alla Regione.

Circolare Lazio 8 maggio 2012, n. 18

Piano casa della regione Lazio. Ulteriori indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 3 ter, 4, 5 e 6 della l.r. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati, introdotti e sostituiti dalla l.r. Lazio n. 10/2011.

1. Premesse

Con propria circolare approvata con D.G.R. 26 gennaio 2012, n. 20, la Regione ha fornito primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione del Piano Casa regionale di cui alla l.r. n. 21/2009, all'esito delle integrazioni e modifiche introdotte con la l.r. n. 10/2011, fornendo chiarimenti di portata generale ed esaminando in dettaglio gli articoli 2, 3 e 6.

La presente circolare mira, invece, a fornire indirizzi e direttive per la corretta applicazione delle altre disposizioni del Piano Casa regionale introdotto dalla l.r. n. 10/2011, che ammette interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento di preesistenti edifici con destinazione non residenziale, al fine del mutamento della loro attuale destinazione verso funzioni residenziali, consentendo, in uno, incrementi della preesistente consistenza edilizia.

2. Art. 3-ter, comma 1 – Destinazioni residenziali e non residenziali.

Come anticipato in premessa, l'art. 3-ter, al comma 1, ammette – in deroga alla disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente ed adottata, nonché nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico – la possibilità di assentire “*cambi di destinazione d'uso a residenziale [...] con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente [...] degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale*”.

La disposizione non specifica cosa debba intendersi per destinazione “*residenziale*” e “*non residenziale*”, né in che misura tali due tipologie di destinazioni d'uso possano continuare a convivere, all'esito dell'intervento, potendosi comunque dare per realizzato il previsto mutamento dell'originaria destinazione d'uso dell'edificio nella destinazione residenziale prevista dalla norma.

Quanto al primo aspetto, va chiarito che il vigente ordinamento non fornisce una definizione di *destinazione residenziale* a fini urbanistici. Detta definizione, almeno in termini generali, può, tuttavia, desumersi dall'art. 43, comma 2, cod. civ., a mente del quale la “*residenza*” è il “*luogo in cui la persona ha la dimora abituale*”, intendendo per “*dimora*” ciò che tale termine indica nella sua accezione comune, ossia, “*il luogo ove si abita, la residenza, l'abitazione, la casa*”.

D'altronde, la residenza si connota per la sua qualità di essere “*abituale*” luogo di dimora; non avranno, quindi, destinazione residenziale quegli edifici che, seppur preordinati ad ospitare persone, mirano ordinariamente a soddisfare esigenze abitative di natura solo occasionale e saltuaria, com'è nel caso delle strutture alberghiere. Diversamente, le sedi delle c.d. “*residenze collettive*” (convitti, conventi, collegi, residenze per anziani, studentati, etc.), ordinariamente deputate ad ospitare in via stabile, od almeno per lunghi periodi, le persone che vi dimorano, si qualificano come edifici con destinazione residenziale. Ciò vale, peraltro, oltre che per delimitare il perimetro applicativo dell'art. 3-ter, comma 1, anche per definire cosa debba intendersi per edificio a destinazione residenziale ai sensi del successivo art. 4.

A questo punto, è pure agevole desumere “per sottrazione” la definizione di destinazione d'uso “*non residenziale*”, tale essendo ogni destinazione non stabilmente preordinata a soddisfare in via abituale le esigenze abitative delle persone che vi dimorano.

Resta, quindi, da chiarire in quale misura deve mutare l'originaria destinazione d'uso dell'edificio, affinché possa dirsi da esso acquisita la destinazione residenziale prevista dall'art. 3-ter, comma 1, l.r. n. 21/2009.

In proposito, soccorre il parametro fornito dall'art. 3, comma 3, d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, a norma del quale, nelle destinazioni residenziali, occorre che, “*salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)*”.

In pratica, la norma richiamata chiarisce che può aversi destinazione residenziale anche in presenza di altre destinazioni, purché rientranti tra quelle strettamente connesse alle residenze, indicate dal citato art. 3, comma 3, d.m. n. 1444/1968, e contenute nei limiti dimensionali specificati da quella stessa disposizione.

Chiarito cosa deve intendersi per “uso residenziale” e, quindi, quali caratteristiche deve assumere l’edificio all’esito dell’applicazione della disposizione in esame, occorre precisare quali siano gli edifici “aventi destinazione non residenziale” cui la norma può applicarsi.

Va, in via preliminare, sottolineato che il tenore della disposizione non ne esclude l’applicazione agli edifici “misti”, ossia, a quei fabbricati in cui porzioni di edificato con destinazione residenziale convivono, nello stesso corpo di fabbrica, con porzioni “*aventi destinazione non residenziale*”; la norma, infatti, richiede genericamente che l’intervento riguardi edifici “*aventi destinazione non residenziale*”, mentre nei casi in cui il Legislatore ha preteso che una determinata destinazione d’uso fosse quella prevalente od esclusiva del fabbricato, lo ha espressamente imposto (cfr., ad es., l’art. 4, comma 1).

In tal caso, ovviamente, la norma troverà applicazione per le sole unità immobiliari dell’edificio aventi destinazione non residenziale; destinazione che, tuttavia, non necessariamente dovrà essere la destinazione esclusiva del fabbricato.

Di conseguenza, la norma troverà applicazione anche agli immobili “misti” che risultino in corso di realizzazione nel senso sopra chiarito, sempre tenendo presente il criterio per cui, in tali ipotesi, deve comunque farsi riferimento alla sola porzione con destinazione non residenziale. Pertanto, l’edificio misto per cui risulti tempestiva comunicazione di inizio lavori dovrà considerarsi interamente in corso di realizzazione, salvo che non sia intervenuta comunicazione di fine lavori parziale relativa alla porzione non residenziale del fabbricato.

Ovviamente, sempre in caso di edifici a destinazione “mista”, anche la quota da riservare ad edilizia sociale, ove prescritta, andrà riferita alla sola porzione fatta oggetto dell’intervento di cui all’art. 3-ter, comma 1.

3. Art. 3-ter, commi 1, 4 e 8 – Edifici dismessi, inutilizzati od in corso di dismissione.

Il comma 1 dell’art. 3-ter limita gli interventi ivi disciplinati ai soli edifici non residenziali “*che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d’uso direzionale, che siano anche in via di dismissione*”.

È opportuno chiarire, in via preliminare, cosa debba intendersi per “edificio” ai fini dell’applicazione della norma sopra richiamata. Deve ritenersi, in proposito, che, coerentemente con quanto stabilito dall’art. 3 della legge (che rinvia alla circ. Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 1820) e già chiarito nella precedente circolare, per edificio deve intendersi “*qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome. Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso di abitazione*” La norma richiede, poi, che si tratti di edifici che, alla data del 30 settembre 2010, abbiano, in tutto o in parte, destinazione d’uso non residenziale e che:

- se ultimati, risultino già dismessi o mai stati utilizzati;

oppure;

- se non ultimati, ne sia avviata la realizzazione, in forza di titolo abilitativo edilizio, ancorché frattanto decaduto. Per avvio della realizzazione deve intendersi, come si avrà modo di chiarire meglio più avanti, che sia tempestivamente intervenuta comunicazione di inizio lavori ai sensi dell’art. 15, d.P.R. n. 380/2001.

Passando in rassegna le concrete condizioni richieste dalla norma, *nulla quaestio* in relazione all’individuazione degli edifici, o parti di essi, “*mai utilizzati*”: si tratta di immobili che, dal momento della loro ultimazione e fino alla data indicata dalla legge, sono rimasti del tutto inutilizzati e non hanno mai ospitato alcuna attività; a tale categoria vanno, di norma, ricondotti anche gli edifici ancora in corso di realizzazione, sempre che non risulti l’intervenuta ultimazione di parti di essi autonomamente utilizzabili.

Quanto, invece, alla categoria degli “*edifici dismessi*”, un’utile definizione è suggerita dalla scienza dell’estimo, secondo cui un edificio non residenziale si considera dismesso se, nella sua interezza, risulta in stato di abbandono o, comunque, se è interamente inutilizzato per non ospitare alcuna attività.

Per gli edifici aventi destinazione d’uso direzionale, la norma, ai fini della possibilità della sua applicazione, richiede che gli stessi siano dismessi o “in via di dismissione”.

Il particolare trattamento riservato dal Piano Casa regionale agli edifici con destinazione direzionale fonda sulla considerazione che – a differenza delle altre tipologie di fabbricati con destinazione non residenziale, di solito utilizzati per intero da un unico operatore economico – gli edifici con destinazione d’uso direzionale sono normalmente fruiti da diverse aziende, ciascuna delle quali ne utilizza solo alcune porzioni; ciò comporta che il processo di dismissione possa avvenire nel corso di un arco temporale più o meno lungo e non in un unico momento, come avviene nelle altre ipotesi. Il Legislatore ha, perciò, ritenuto in tal caso opportuno subordinare l’applicabilità dell’art. 3-ter anche al solo avvio della loro dismissione.

La norma richiede poi che le condizioni sopra indicate sussistano ad una data precisa, fissata dal legislatore regionale al 30 settembre 2010 (in coincidenza con la data di adozione da parte della Giunta Regionale della deliberazione n. 428 del 1° ottobre 2010 contenente la proposta che ha dato luogo alla l.r. n. 10/2011 ed al preciso scopo di evitare che, divenuti pubblici i contenuti del “Piano casa regionale”, venissero artificiosamente o deliberatamente create situazioni di dismissione al solo scopo di godere dei benefici della legge).

Pertanto, nella specifica ipotesi degli edifici con destinazione direzionale, per i quali l’art. 3-ter chiede che, alla data suddetta, siano almeno “*in via di dismissione*”, deve ritenersi che, a tale data, l’edificio deve risultare almeno in parte già inutilizzato. Tuttavia, è evidente che prima del rilascio del prescritto titolo e, comunque, prima dell’effettuazione dell’intervento, l’edificio direzionale, o la parte di esso su cui si interviene, dovrà essere totalmente dismesso ed il

proprietario dovrà attestare tale condizione, producendo apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto, invece, attiene alle modalità con cui deve essere attestata la situazione di dismissione od inutilizzazione, totale o parziale, dell'edificio, questa è senz'altro circostanza che il proprietario dell'immobile, od il soggetto comunque legittimato a disporne a fini edificatori potrà attestare, ove ne abbia diretta conoscenza, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni; ciò, ovviamente, fa salva la possibilità – ove tali circostanze possano constare da certificazioni od altre attestazioni rese da enti pubblici – che il proprietario possa avvalersene invece di rendere l'anzidetta dichiarazione sostitutiva.

Ai sensi dell'art. 3ter comma 4, poi, *“fermo restando quanto stabilito dal comma 1 sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività sanitaria in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi”*.

Si tratta di una specifica ipotesi di dismissione di edifici non residenziali, relativa ai fabbricati adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività per effetto, od in applicazione, delle previsioni dei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o del piano regionale di rientro dal disavanzo sanitario; tali edifici, come chiarito dal comma 4, possono assumere destinazione residenziale, dovendosi però precisare che il richiamo a *“quanto stabilito dal comma 1”* dell'art. 3-ter, non riguarda anche i tempi di dismissione dell'edificio, che in questi casi saranno quelli fissati dai provvedimenti di attuazione dei predetti strumenti di pianificazione sanitaria. Allo stesso modo, la dismissione di tali categorie di edifici, ossia l'avvenuta cessazione dell'attività della struttura sanitaria privata, dovrà comunque intervenire prima della richiesta del titolo edilizio di cui all'art. 6 e, quindi, non oltre il 31 gennaio 2015;

detta condizione andrà comprovata mediante l'attestazione della competente Direzione Regionale in ordine alla circostanza che l'attività è cessata e che la cessazione è avvenuta in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera e nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi.

Ulteriore ipotesi specifica è quella disciplinata dal comma 8, per cui, *“Le disposizioni previste dal presente articolo possono riguardare anche interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale di edifici, o parti di essi, aventi destinazione non residenziale anche non dismessi ricadenti all'interno dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche o all'interno dei piani di recupero di cui alla L.R. n. 28/1980 e successive modifiche”*.

Va precisato che la fattispecie delineata dal comma 8, a prima lettura rientrando nell'ambito di applicazione del comma 1, se ne differenzia sostanzialmente, in quanto permette di intervenire anche in relazione ad edifici, o a parti di essi, non dismessi, a condizione, però, che questi ricadano all'interno di specifici piani attuativi (piani di zona ex l. n. 167/1962 e piani di recupero ex l.r. n. 28/1980).

Peraltro, in tali ipotesi, la norma non rinvia a tutte le categorie di intervento previste dal comma 1, ma ai soli *“interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale”*, per cui l'intervento dovrà rispettare anche i limiti propri della ristrutturazione edilizia, nei termini che meglio appresso verranno precisati.

Diversamente, nelle ipotesi di cui al comma 1, ferma restando la possibilità di imprimere destinazione d'uso residenziale a singole porzioni non residenziali di edifici, occorre che l'edificio (o la sua parte) sul quale si interviene sia dismesso o mai utilizzato alla data ed alle condizioni specificate dal medesimo comma 1.

Sempre nell'ipotesi di cui al comma 1 (e solo in quella, limitandosi l'applicazione del comma 8 ai soli interventi di ristrutturazione edilizia), ove l'intervento avvenga con la modalità della sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è ammessa dalla legge l'applicazione, in combinato disposto, dell'articolo 3 ter, comma 1, e dell'articolo 4, comma 1, che disciplina l'esecuzione degli interventi di sostituzione edilizia senza modifica della destinazione d'uso. In tale ipotesi, pertanto, alla porzione dell'edificio avente destinazione residenziale si applicherà l'articolo 4, comma 1 (con le relative percentuali di ampliamento e senza riserva di housing sociale), mentre alla porzione avente destinazione non residenziale si applicherà l'articolo 3 ter, comma 1, con le relative percentuali di ampliamento e con riserva, per la porzione di edificio oggetto di trasformazione ai sensi della norma da ultimo citata, della quota ivi prevista alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale.

4. Art. 3-ter, comma 1 – Le tipologie di interventi ammissibili.

Quanto alle tipologie di interventi ammessi, il comma 1 dell'art. 3-ter, precisa che i cambi di destinazione d'uso degli edifici, da non residenziale a residenziale, *“sono consentiti [...] attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente [...]”*.

Al riguardo è, in particolare, opportuno chiarire il rapporto intercorrente tra gli *“interventi di ristrutturazione edilizia”* e quelli *“di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione”*, precisando, anzi tutto, che la qualificazione delle categorie di intervento edilizio – ed in particolare, quella degli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione – va comunque ricondotta al dettato dell'art. 3, d.P.R. n. 380/2001, nell'interpretazione risultante anche alla luce della sentenza della Corte costituzionale 23 novembre 2011, n. 309, che ha ribadito la natura di norma fondamentale dell'ordinamento nella materia edilizia, come tale vincolante per il legislatore regionale, del citato art. 3 del d.P.R. n. 380/2001.

Tenuto presente tutto ciò, va precisato che la legge utilizza la locuzione “*sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione*”, per indicare un intervento edilizio consistente nell’integrale demolizione e successiva ricostruzione dell’edificio, con l’effetto che il fabbricato originario risulti integralmente sostituito dal nuovo corpo di fabbrica. Tuttavia, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380/2001, anche l’ipotesi di integrale demolizione e ricostruzione viene, in talune ipotesi, annoverata tra i casi di ristrutturazione edilizia, occorrendo però che l’edificio generato all’esito di tale intervento – pur risultando in tutto od in parte diverso da quello preesistente – conservi intatte la volumetria e la sagoma del corpo di fabbrica originario.

Quindi, se all’esito dell’intervento, la volumetria e/o la sagoma dell’edificio originario risultano modificate, si “*configura un intervento di nuova costruzione e non di ristrutturazione edilizia*”; diversamente, se vengono alterati altri parametri edilizi dell’edificio, ma non la volumetria e la sagoma, allora l’intervento ricadrà nell’ambito della ristrutturazione edilizia fornita dall’art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380/2001. E ciò trova conferma anche nella definizione di “*ampliamento*” fornita dall’art. 3, comma 1, lett. e1), d.P.R. n. 380/2001, che include nella categoria della nuova costruzione – e non della ristrutturazione edilizia – non solo “*la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati*”, ma anche “*l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente*”.

È, quindi, confermato che il requisito del rispetto della volumetria e della sagoma è elemento discriminante tra gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione edilizia, se eseguiti a carico di un edificio preesistente. Tanto premesso, è evidente che gli interventi indicati dall’art. 3-ter, comma 1, intanto saranno riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia di cui all’art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380/2001, in quanto il nuovo edificio rispetti la volumetria e la sagoma di quello originario. Il che può verificarsi, ad esempio, localizzando una maggior superficie all’interno dell’involucro edilizio preesistente e/o aumentando il numero dei piani; ciò, infatti, non altera la volumetria né la sagoma originarie, giacché sempre Corte cost. n. 309/2011 ha chiarito che per “*sagoma*” si intende “*la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale*”. Tanto precisato, va poi svolta una specifica annotazione in ordine al “*limite del 30 per cento della superficie utile esistente*”, che la norma fissa a misura dell’ampliamento ammesso in relazione agli interventi indicati dall’art. 3-ter, comma 1.

Al fine di chiarire cosa debba intendersi con i termini “*superficie utile esistente*” occorre distinguere due ipotesi. Nella prima, nella quale l’edificio è stato edificato sulla base di un titolo in cui l’indice di edificabilità del terreno era espresso in metri cubi e in base alla cubatura realizzata sono stati computati gli oneri concessori, la nozione di “*superficie utile*” deve essere riferita alla “*Superficie Utile Virtuale*” (SUV). Valgono, pertanto, in tali ipotesi, le medesime indicazioni fornite con la precedente circolare al fine della trasformazione della SUV in SUL.

Diversamente, nelle ipotesi in cui l’edificio è stato realizzato prendendo a riferimento non un indice volumetrico o di cubatura ma un indice superficiale o di copertura (espresso in termini di SUL edificabile o di superficie coperta o, ancora, come indice di copertura, che devono ritenersi, ai fini che ci occupano, equipollenti), la misura che deve utilizzarsi ai fini del computo dell’ampliamento, sarà data dalla superficie (e non dalla volumetria) dell’edificio preesistente.

Non può, infatti, ritenersi priva di significato la circostanza che il legislatore abbia fatto riferimento, per determinare la misura dell’ampliamento realizzabile, alla generica nozione di “*superficie utile esistente*”, all’interno della quale possono ascrivere tanto le ipotesi in cui l’edificio è stato realizzato in base ad un indice superficiale (nelle quali anche l’ampliamento sarà riconosciuto prendendo come base la SUL esistente), quanto le ipotesi in cui l’edificio è stato realizzato in base ad un indice volumetrico (nelle quali, invece, l’ampliamento sarà riconosciuto prendendo a base la volumetria esistente e trasformandola in SUV - equivalente a SUL, come definita nella precedente circolare - in base alla nota equazione $V/3,20=SUV$).

È, quindi, in relazione alla superficie utile della preesistenza, come sopra specificata, che andrà ragguagliata l’entità dell’ampliamento del 30%, previsto dall’art. 3-ter, comma 1.

Sempre in proposito, vanno svolte alcune specifiche considerazioni in relazione agli edifici che, al 30 settembre 2010, “*siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio*”.

A tal riguardo, va innanzi tutto precisato che gli interventi di “*completamento*”, a cui richiama l’art. 3-ter, sono quelli eventualmente occorrenti all’ultimazione dell’edificio, secondo il progetto originariamente assentito, per le parti che, alla data indicata dalla legge, non siano ancora state realizzate.

Rispetto a tali fattispecie, *nulla quaestio* se il titolo abilitativo originario è ancora valido ed efficace, dato che esso consente, di per sé, di completare la costruzione originaria.

Diversa, invece, l’ipotesi dell’edificio realizzato solo in parte in forza di un titolo edilizio nel frattempo divenuto inefficace; infatti, è proprio in relazione a tali fattispecie che l’art. 3-ter ammette anche la realizzazione di interventi di “*completamento*”, nel senso che, con il titolo di cui all’art. 6 potrà autorizzarsi, sia l’ultimazione dell’edificio originario, sia i nuovi interventi di ampliamento attraverso cui pervenire complessivamente al mutamento della destinazione d’uso, da non residenziale in residenziale, previsto dall’art. 3-ter.

E ciò, ovviamente, anche laddove sia, nel frattempo, intervenuto un regime urbanistico che non consentirebbe – in via ordinaria ed al di fuori della speciale previsione normativa in esame – il detto completamento e cambio di destinazione d’uso, posto che la norma si applica “*in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati*”.

In tali ipotesi di completamento, quindi, la “*superficie utile esistente*” – in base alla quale computare l’ampliamento previsto dall’art. 3-ter – sarà costituita dalla somma della superficie utile espressa dalla porzione dell’edificio già

realizzata in forza del titolo originario e di quella risultante dalla realizzazione della parte di progetto originario ammessa a completamento con il titolo edilizio di cui all'art. 6. Essendo senz'altro possibile, per evidenti ragioni di economia dei mezzi amministrativi, la presentazione di un unico progetto ed il rilascio di un unico titolo avente ad oggetto, sia il completamento della parte dell'edificio rimasta inattuata, sia il suo ampliamento nei limiti previsti dall'art. 3-ter.

Deve, poi, ritenersi che – non rinvenendosi alcuna limitazione nella norma, che fa generico riferimento alla condizione per cui *“sia scaduto il titolo abilitativo edilizio”* – debba essere stato quanto meno dato l'avvio ai lavori di realizzazione dell'edificio, essendo tale presupposto insito nella nozione di *“completamento”*, cui la legge espressamente richiama. Una specifica notazione va, infine, svolta in relazione all'applicazione delle varie categorie di intervento previste dall'art. 3-ter, comma 1, agli edifici *“misti”*, ossia, composti da quote di edificato con differenti destinazioni, nel senso già in precedenza chiarito.

Rispetto a tali tipologie di edificio, l'ipotesi di *“ristrutturazione edilizia”* prevista dal comma 1 dell'art. 3-ter, se a carico di un edificio misto, implicherà che il progetto, preservando sempre la volumetria e la sagoma preesistenti, intervenga su tutti gli altri parametri edilizi e modifichi la destinazione d'uso dell'intera porzione di fabbricato attualmente dotato di destinazione non residenziale; all'intera estensione della superficie residenziale, risultante all'esito dell'intervento di ristrutturazione, dovrà, quindi, applicarsi la riserva da destinare a funzioni di edilizia sociale. Quanto, invece, agli interventi di *“ampliamento”* con cambio di destinazione d'uso della porzione attualmente non residenziale – realizzati senza sostituzione edilizia (ossia, senza giungere alla previa demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato) – tale maggiore volumetria potrà essere localizzata in adiacenza od in aderenza (anche verticale, come specificato nella precedente circolare regionale richiamata in premesse) dell'edificio originario, ovvero, anche mediante localizzazione di tale maggior volume in un immobile separato dall'originario corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza. In tal caso, la riserva di superficie da destinare ad housing sociale andrà determinata assumendo a riferimento l'intera superficie residenziale prodotta per effetto del cambio di destinazione d'uso e dell'ampliamento legittimati a mente dell'art. 3-ter.

Infine, gli interventi di *“sostituzione edilizia”* di edifici misti – ossia, implicanti la previa demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio originario – impongono di riservare una quota di superficie residenziale per funzioni di edilizia sociale solo se si tratta di progetti legittimabili ai sensi dell'art. 3-ter; in tal caso, tale quota andrà parametrata alla superficie residenziale che l'edificio avrà assunto all'esito dell'intervento stesso. In tali ipotesi, peraltro, va tenuto presente che in caso di intervento assentibile, non ai sensi dell'art. 3-ter, bensì in applicazione dell'art. 4, del Piano Casa regionale, non occorrerà assicurare la quota per edilizia sociale, in quanto l'art. 4 da ultimo richiamato non pone tale onere a carico del concessionario.

5. Art. 3-ter, comma 1 – Le condizioni di cui alle lettere a), b) e c).

L'art. 3-ter fissa, poi, ulteriori condizioni per l'ammissibilità degli interventi indicati al comma 1, che vengono specificate alle lettere a), b) e c) della stessa disposizione.

La lettera a) esclude la possibilità di dar corso agli interventi di mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 1, che riguardano *“edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al D.M. 2 aprile 1968 del Ministro per i lavori pubblici, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2005”*.

La ratio su cui fonda tale esclusione è agevolmente comprensibile: sia le zone D del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 – che l'art. 2 definisce come *“le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati”* – sia gli ambiti di consorzi industriali sia, infine, quelli interessati da piani per gli insediamenti produttivi, rappresentano porzioni del territorio comunale connotate da forte vocazione produttiva, la quale, il legislatore regionale, ha inteso evidentemente preservare. Inoltre le caratteristiche che connotano le zone produttive di maggiore estensione e le altre oggetto di esclusione le rendono scarsamente compatibili con l'insediamento di funzioni residenziali, soprattutto alla luce delle ben differenti esigenze infrastrutturali e di vivibilità sottese alla presenza di residenze.

La medesima considerazione appena esposta giustifica anche la deroga, sempre prevista dalla lettera a), che invece ammette gli interventi previsti dal comma 1 ove si tratti di interventi da eseguirsi *“nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2005”*; si fa, infatti, salva la possibilità di riconvertire ad usi residenziali edifici produttivi collocati in aree di ridotta estensione (non più di 10 ettari), rimasti sempre inutilizzati, o dismessi almeno dal 31 dicembre 2005, trattandosi di contesti che, pur formalmente destinati ad impianti produttivi, hanno da lungo tempo dimostrato l'inattualità e/o l'inadeguatezza di tale destinazione e che, in ragione della loro ridotta estensione, consentono agevolmente la riconversione degli edifici esistenti.

Con la precisazione che, a fini di concreta operatività della deroga, l'estensione dell'area dovrà computarsi tenendo conto della sua superficie continua, come tale intendendosi la superficie destinata dal p.r.g. a zona D senza soluzione di continuità, ossia, non interrotta da aree con diversa destinazione urbanistica o da tracciati viari localizzati dallo stesso strumento urbanistico comunale generale.

Quanto, invece, alla condizione indicata alla lettera b) – per cui *“gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al D.M. 2 aprile 1968 del Ministro per i lavori pubblici”* – tale ipotesi di esclusione mira ad evitare la trasformazione di volumi accessori – quali annessi o magazzini agricoli – che sono, e devono, restare pertinenziali e funzionali allo svolgimento dell'attività culturale del fondo.

Specifiche precisazioni sono, poi, necessarie in relazione alla corretta applicazione della condizione indicata alla lettera c) del comma 1.

Innanzitutto, va ribadito che gli interventi di cui alla lett. c), “*sono finalizzati al cambio di destinazione d’uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente*”, con l’effetto che tale estensione deve assumersi quale limite superficario massimo entro cui l’intervento è astrattamente ammesso dalla norma. In particolare, ciò implica che – ove l’area ospiti edifici non residenziali di estensione maggiore di quella sopra indicata – il previsto cambio di destinazione d’uso a residenziale sarà possibile entro il predetto limite massimo di 15.000 metri quadrati, mantenendo la parte restante dell’edificio l’originaria destinazione non residenziale. Può, peraltro, verificarsi l’ipotesi per cui all’interno di un’unica area siano presenti più fabbricati aventi destinazione non residenziale. Non v’è dubbio che in tale ipotesi siano possibili, al ricorrere delle condizioni prescritte, tanti interventi di ristrutturazione o sostituzione quanti sono i fabbricati presenti sull’area, riferendo la legge l’intervento all’edificio e non all’area.

È, poi, possibile che tutti (o anche solo alcuni) degli edifici abbiano una superficie superiore a 15.000 mq., di modo che si possa intervenire su ciascuno di tali edifici entro il limite superficario sancito dalla legge, mantenendo all’uso non residenziale la parte dello stesso eccedente il suddetto limite. Tuttavia, soprattutto laddove l’intervento avvenga tramite sostituzione edilizia, per evidenti ragioni di economia di mezzi procedurali e di risorse economiche ed in ossequio alle finalità espresse dall’articolo 1 della legge - tendenti a rilanciare l’economia attraverso misure finalizzate a favorire l’adeguamento del patrimonio esistente e lo snellimento delle procedure urbanistico-edilizie - non dovrà necessariamente procedersi all’integrale preventiva demolizione dell’edificio o degli edifici interessati qualora sia possibile la loro riconversione, totale o parziale, all’uso residenziale consentito dall’applicazione del “Piano casa”. Analogamente, in caso di più interventi connessi eccedenti il limite dei 15.000 mq., sarà possibile concentrare la superficie che deve mantenersi all’uso non residenziale in uno solo (o, se del caso, in più) degli edifici preesistenti, i quali non saranno oggetto di demolizione, neppure parziale. E, conseguentemente, effettuare la trasformazione operando soltanto sugli altri edifici, mediante la loro riconversione (ove possibile) ovvero mediante la loro demolizione e ricostruzione. È, infatti, certamente contrario alla *ratio* che ha ispirato il legislatore regionale dare corso ad inutili ed antieconomici interventi di demolizione ove le finalità della legge siano utilmente ed efficacemente perseguibili mediante la riconversione degli edifici all’uso risultante all’esito dell’applicazione del “Piano casa”.

Ciò detto, va poi precisato che la quota minima da destinare ad edilizia sociale (fissata dalla norma “*nella misura minima del 30 per cento per cambi di destinazione d’uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 metri quadrati e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d’uso con una superficie esistente superiore a 10.000 metri quadrati e inferiore a 15.000 metri quadrati*”), si determina in base a due parametri percentuali ad applicazione progressiva: in pratica, tale quota minima dovrà essere pari al 30% della superficie esistente per i primi 10.000 metri quadrati dell’intervento, e sarà incrementata al 35% per la quota di superficie esistente superiore ai 10.000 metri quadrati e sino al limite di 15.000 metri quadrati.

Un’ulteriore precisazione riguarda la localizzazione della quota per edilizia sociale, che – a discrezione del titolare dell’intervento – potrà essere distribuita all’interno della superficie residenziale complessivamente risultante, oppure venire accorpata in specifiche porzioni dell’edificio, ovvero, in un edificio distinto ricadente nello stesso lotto di terreno. Così, ad esempio, il titolare dell’intervento potrà determinarsi nel senso di distribuire nell’edificio le varie unità residenziali destinate al regime di libero mercato, oppure riservare a tali unità specifici piani, o scale, del fabbricato; del pari, in caso di intervento riguardante più edifici, sarà possibile optare nel senso di distribuire anche non proporzionalmente le quote superficiali riservate ad edilizia sociale in tutti i fabbricati oggetto di intervento, oppure, accorparle in un unico o in più edifici. Ancora, sarà possibile utilizzare a fini di housing sociale un edificio o parte di esso già esistente nell’ambito del medesimo piano, zona o comparto; ovvero, anche, in ipotesi di più interventi connessi, in quanto afferenti ad unico o più titoli edilizi all’interno di un’unica procedura, localizzati nel territorio del medesimo Comune – fatte salve le valutazioni in sede di conferenza di servizi in ordine alla compatibilità dell’intervento con i dettami e le finalità della legge – la collocazione, all’interno di uno solo, o più, degli interventi connessi, delle quote di edificato da riservare ad edilizia sociale.

Al fine di garantire, soprattutto nell’ipotesi di realizzazione dell’intervento su più edifici o di più interventi connessi, la realizzazione della prescritta quota di edilizia sociale, la richiesta di titolo edilizio ex art. 6 dovrà essere corredata dall’impegno a sottoscrivere un apposito atto unilaterale d’obbligo, nel quale l’interessato assuma formalmente il relativo vincolo e, al fine di rendere certa e determinata l’obbligazione, ne specifichi il contenuto precisando la quota di superficie nell’impianto di progetto.

In tale assetto, è evidente che la realizzazione della quota riservata ad edilizia sociale viene a configurarsi, per l’interessato, come una vera e propria prescrizione esecutiva del relativo titolo edilizio, dal cui rispetto consegue *in primis* il requisito della conforme realizzazione dell’intervento assentito.

Il Comune dovrà, quindi, inserire all’interno del titolo di legittimazione dell’intervento un’apposita prescrizione che ribadisce l’unitarietà dell’intervento stesso, anche se articolato in più corpi di fabbrica, prescrivendo che la quota per edilizia sociale, ovunque localizzata, debba essere integralmente realizzata e resa agibile prima della dichiarazione di fine lavori relativa ad altre porzioni dell’intervento, con l’avviso che il mancato rispetto di tale prescrizione comporta l’annullamento in autotutela dei relativi titoli ai sensi dell’art. 38 del d.P.R. n. 380/2001, con tutte le ulteriori conseguenze sanzionatorie.

Ove, tuttavia, in corso d’opera, sopravvenga l’impossibilità di realizzare, in tutto od in parte, la prevista quota per edilizia sociale, l’interessato potrà presentare, comunque prima della scadenza del titolo, un’apposita richiesta di variante progettuale che, in ragione della volumetria che sarà effettivamente realizzata, ridefinisce – in termini

quantitativi e/o localizzativi – la relativa quota per edilizia sociale, provvedendo altresì a tutti i conseguenti adeguamenti dell'atto d'obbligo già stipulato.

6. Art. 3-ter, comma 2 – La modificazione automatica della disciplina urbanistica.

Il comma 2 dell'art. 3-ter, dispone che *“Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio”*; in altri termini, per effetto dell'intervento di mutamento della destinazione d'uso, sia il sedime del fabbricato (ossia, la sua superficie d'appoggio a terra), sia le sue aree pertinenziali, assumeranno una destinazione di zona conforme alla nuova destinazione d'uso residenziale impressa al fabbricato.

In via preliminare, occorre svolgere due precisazioni.

La prima, di portata generale, riguarda le fattispecie previste dal Capo II del Piano Casa regionale, che consistono comunque in interventi edilizi diretti, realizzabili anche in deroga alla disciplina urbanistica comunale di zona. In tal prospettiva, quindi, la prevista modifica del regime urbanistico dell'area, volta a conformare le caratteristiche della stessa all'opera approvata, non configura una variante urbanistica in senso proprio, bensì, svolge il compito di formalizzare *ex post*, con effetti estesi *erga omnes*, quali siano i connotati edificatori assunti dall'area per effetto dell'intervento approvato ai sensi del Piano Casa regionale, anche ai fini di sue successive utilizzazioni.

La seconda precisazione – relativa, invece, alla portata applicativa dell'art. 3-ter, comma 2 – riguarda il fatto che tale disposizione si riferisce tanto alle modifiche indotte dagli interventi di mutamento della destinazione d'uso ai sensi del comma 1 dell'art. 3-ter, quanto – ed *a fortiori* – a quelle conseguenti all'applicazione del successivo comma 3.

Ciò detto, merita porre in evidenza che la norma non fornisce indicazioni sulla disciplina di zona da imprimere al sedime dell'edificio ed alle sue aree pertinenziali, restando al contempo altamente improbabile che il vigente p.r.g. comunale già presenti una normativa di zona coerente con l'edificazione prevista dall'art. 3-ter, comma 1, non foss'altro perché gli interventi indicati sono assentibili *“In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati”*.

In via prioritaria, quindi, appare ragionevole garantire, tramite il previsto adeguamento della disciplina urbanistica dell'area, la preclusione di ulteriori incrementi del carico urbanistico e la stabilizzazione dell'assetto edilizio così prodottosi. Di conseguenza, all'esito dell'intervento, le aree verranno sostanzialmente a connotarsi con caratteristiche analoghe a quelle delle zone B di cui all'art. 2 del d.m. n. 1444/1968, ed in particolare di quelle parti di esse c.d. *“sature”*, che hanno già interamente espresso ogni loro potenzialità edificatoria e nelle quali le aree pertinenziali interessate dalla modifica della destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3-ter, comma 2, assumeranno, detratte le superfici utilizzate per l'eventuale realizzazione od adeguamento delle opere di urbanizzazione richiesti dalla legge, una disciplina urbanistica assimilabile al cd. *“verde privato vincolato”*.

Questo implica che la potenzialità edificatoria riconosciuta per effetto dell'approvazione del progetto previsto dal Piano Casa regionale potrà essere liberamente distribuita e fruita sull'area d'intervento con i limiti e le condizioni normalmente operanti in sede di distribuzione dell'edificabilità di un'area, restando però esclusa – salve successive varianti urbanistiche o espresse disposizioni di legge speciale – la possibilità di insediare sull'area maggiori superfici o volumi utili rispetto a quelli assentiti dal Piano Casa regionale.

Una specifica precisazione va, poi, svolta in relazione all'effetto di *“modifica urbanistica”* automatica, previsto dal comma 2 dell'art. 3-ter, giacché la disposizione non specifica quale procedimento debba seguirsi a tal fine.

In proposito, ed anche alla luce di quanto poco sopra precisato, deve evidenziarsi che, secondo il tenore letterale della disposizione, è l'intervento assentito – ossia, il titolo abilitativo edilizio ex art. 6, che autorizza l'intervento – a produrre anche l'effetto di modificare la destinazione di zona; si tratta, più precisamente, di una deroga all'ordinaria disciplina urbanistica dell'area, che presenta tre connotati peculiari: 1) consegue all'approvazione di un progetto edilizio; 2) produce la *“modifica della destinazione di zona”*; 3) induce tale modifica *“automaticamente”*, ossia, per volontà della legge e senza discrezionalità alcuna al riguardo.

Il risultato cui evidentemente mira la norma è, infatti, di assicurare che il sedime dell'edificio e le sue aree pertinenziali, all'esito dell'intervento, risultino munite di una destinazione urbanistica coerente con l'edificazione ivi assentita, che – lo si rammenta – è ammessa *“in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati”*.

Ciò detto, va evidenziato che l'art. 6 – dopo aver previsto, in via generale, che gli interventi di cui agli artt. 3, 3-bis, 3-ter, 4 e 5 del Piano Casa regionale sono subordinati a denuncia di inizio attività – dispone, invece, al comma 2, che *“Gli interventi di cui agli articoli 3-ter e 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, convocata ai sensi della normativa vigente entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale e ambientale o comunque vincolate”*.

Quindi, gli interventi di cui all'art. 3-ter – se relativi ad *“una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati”* – sono soggetti a permesso di costruire, mentre, entro tale limite dimensionale, sono assentibili mediante denuncia di inizio attività.

Le due ipotesi vanno partitamente esaminate rispetto all'effetto di *“modifica della destinazione di zona”*, che viene a prodursi *“automaticamente”* col formarsi del titolo edilizio.

Ove l'intervento riguardi una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, è evidente che l'effetto di modifica "automatica" della disciplina urbanistica conseguirà, all'esito della prescritta conferenza di servizi, al rilascio del permesso di costruire, nel senso che detta conferenza sarà chiamata a determinarsi, non solo sul contenuto strettamente edilizio del progetto, ma anche sulla conseguente "modifica della destinazione di zona", che conseguirà "automaticamente" al rilascio del titolo; per cui, i lavori della conferenza dovranno definire anche tale profilo urbanistico.

Quanto, invece, ai progetti relativi ad una superficie utile esistente minore di 500 metri quadrati, la norma li sottopone a semplice denuncia di inizio attività, non soggetta all'esame di alcuna conferenza di servizi. La scelta di un tale regime, particolarmente semplificato, sottintende – da parte del Legislatore – un giudizio di scarsa rilevanza, anche urbanistica, di tali opere, tale da non sottoporre l'approvazione del relativo titolo edilizio ad alcun particolare iter.

In entrambe le fattispecie, tuttavia, è necessario che della modificazione della destinazione urbanistica dell'area si dia atto negli elaborati di piano (o meglio, come si dirà, in un documento che costituirà allegato agli stessi).

Al fine di garantire che della modificazione della destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento realizzato ai sensi dell'art. 3-ter resti traccia dovrà procedersi, da parte dello stesso funzionario competente al rilascio del permesso di costruire, ovvero da parte di altro funzionario con specifica competenza in materia di pianificazione urbanistica, all'annotazione dell'intervento assentito nel registro di cui all'art. 3-ter, comma 9, della legge.

Sarà, peraltro, opportuno che nel registro suddetto si dia atto della nuova destinazione urbanistica assegnata al sedime del fabbricato e dall'area pertinenziale dello stesso e che il registro costituisca allegato agli elaborati di piano e parte integrante dello stesso.

Infine, alcune specificazioni vanno svolte in ordine alla corretta determinazione dell'area che, all'esito dell'intervento, dovrà ritenersi automaticamente assoggettata alla disciplina urbanistica derogatoria conseguente al rilascio del titolo edilizio.

La questione si pone in relazione all'estensione delle aree pertinenziali dell'edificio, giacché il sedime del fabbricato è costituito dalla sua superficie d'appoggio al suolo; concetto che non crea problemi di corretta determinazione.

Quanto alle aree pertinenziali, invece, possono distinguersi tre diverse fattispecie, a seconda che si riferiscano a:

- a) edifici realizzati legittimamente;
- b) edifici realizzati abusivamente ed in seguito regolarizzati mediante condono edilizio;
- c) aree libere con destinazione non residenziale, da utilizzare per edificazioni residenziali ai sensi dell'art. 3-ter, comma 3.

Nell'ipotesi a), le aree pertinenziali dell'edificio saranno quelle risultanti dal progetto in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio che ha legittimato la realizzazione dell'edificio, corrispondente all'area fondiaria asservita allo stesso in sede di rilascio del titolo.

Nell'ipotesi b), trattandosi di fabbricati sorti abusivamente e poi condonati, le relative aree pertinenziali non saranno desumibili dal titolo edilizio, né dalla disciplina urbanistica di zona, di norma non conforme alle caratteristiche dell'edificio condonato; in tal caso, quindi, in mancanza di indicazioni ad opera della legge, l'estensione delle aree pertinenziali cui riferire la modificazione della destinazione urbanistica deve coincidere con l'area che, alla data di entrata in vigore della legge, costituiva proprietà unitaria con il fabbricato oggetto di condono.

Nell'ipotesi c), invece, l'area pertinenziale sarà individuata dal titolare dell'intervento previsto dall'art. 3-ter, comma 3, che dovrà chiaramente e precisamente indicarla nel progetto da presentare ai sensi dell'art. 6 per la formazione del previsto titolo edilizio. D'altronde, solo con riferimento a tale area (rectius: ai diritti edificatori di natura non residenziale dalla stessa espressi) si determinerà la possibilità di realizzare l'immobile ad uso residenziale. Per cui, fermo il limite dei 10.000 metri quadrati di SUL trasformabile (e fermo l'incremento previsto dalla disposizione), le dimensioni dell'edificio residenziale che sarà possibile realizzare dipenderanno, in concreto, dalle dimensioni dell'area individuata (oltre che, ovviamente, dagli indici edificatori alla stessa attribuiti dal piano).

Quando, invece, l'intervento riguarda edifici con destinazione "mista", l'area pertinenziale dovrà riferirsi alla sola porzione non residenziale fatta oggetto dell'intervento di cui all'art. 3-ter; anche in questo caso, quindi, il titolare dell'intervento dovrà specificare, in progetto, l'area pertinenziale alla porzione di edificio da sottoporre a modifica della destinazione d'uso ed al relativo ampliamento.

In ogni caso, per ognuna delle ipotesi suindicate, l'area pertinenziale dell'edificio dovrà essere individuata assicurando comunque l'esistenza di una quota di aree libere sufficienti a garantire le previste cessioni per standard urbanistici (salvo quanto si dirà al successivo punto 8).

7. Art. 3-ter, comma 3 – L'utilizzazione di lotti liberi con destinazione non residenziale.

Una specifica ipotesi, volta a favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale, è disciplinata dal comma 3 dell'art. 3-ter, che consente di realizzare edifici residenziali utilizzando lotti liberi ricadenti in aree con destinazione urbanistica non residenziale.

Anche per tali interventi opera la deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati, ciò essendo implicito nella previsione del comma 3, che consente di utilizzare aree libere con destinazione non residenziale per insediare edifici con destinazione residenziale, con rilevante ampliamento delle potenzialità edificatorie oltre a quelle riconosciute dal piano al lotto oggetto dell'intervento.

La norma precisa, come si è detto, che deve trattarsi di "aree edificabili libere".

Tale requisito, sui cui contenuti specifici torneremo più avanti, deve ritenersi debba sussistere alla data del 30 settembre 2010. L'art. 3-ter detta, infatti, in un *continuum* applicativo che una lettura sistematica dei commi 1 e 3 necessariamente

impone, una disciplina degli interventi realizzabili articolata a seconda che siano da porre a carico di edifici (comma 1) ovvero di aree edificabili (comma 3). Quindi, affinché non residuino irragionevoli (e contrarie allo spirito della norma) ipotesi "intermedie" in cui né l'una né l'altra delle citate disposizioni risultino applicabili, le condizioni temporali di operatività di entrambe le disposizioni citate andranno verificate alla medesima data, espressamente fissata dal legislatore regionale al 30 settembre 2010.

Per quanto, invece, attiene agli ulteriori profili definitivi, il requisito dell'area edificabile libera è da ritenersi sussistente anche se sull'area insistono manufatti abusivi, sussistendo, ovviamente, in tal caso l'obbligo dell'interessato a rimuoverli prima dell'inizio dei lavori autorizzati ai sensi dell'art. 6. Ciò in quanto il vigente ordinamento nega agli edifici illegittimi giuridica esistenza, fino a sancire, all'art. 46, d.P.R. n. 380/2001, la nullità di ogni atto di disposizione tra vivi che abbia ad oggetto il trasferimento di detti immobili, o di diritti reali ad essi relativi.

Analogamente, l'area potrà considerarsi libera ove sia presente sulla stessa un edificio abusivo per il quale non sia ancora stato ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria. In tale ipotesi, infatti, la semplice rinuncia al condono da parte dell'interessato produrrebbe la medesima situazione di illegittimità del manufatto che ne determina, in ragione di quanto sopra considerato, la giuridica insistenza e l'obbligo alla sua rimozione. Allo stesso modo, ove sia invece presente un'edificio legittimo o legittimato, l'area dovrà considerarsi libera ove questo venga demolito (ove ciò sia possibile in relazione alle caratteristiche del bene: non lo sarà, ad esempio, ove si tratti di beni vincolati) o sia formalmente assunto dall'interessato l'impegno a demolirlo prima dell'effettuazione dell'intervento in attuazione del "Piano casa".

La detta possibilità è, tuttavia, ammessa solo laddove l'edificio esistente non sia stato realizzato in esecuzione del piano attuativo ovvero si configuri come difforme rispetto ad esso. Diversamente, ove si sia in presenza di edifici non residenziali realizzati ed ultimati in esecuzione del piano attuativo o a questo conformi, non potrà darsi luogo alla demolizione degli stessi al fine di accedere ai benefici di cui all'articolo 3 ter, comma 3, potendosi, ove ne ricorrano le ulteriori condizioni, richiedere l'applicazione dell'articolo 3 ter, comma 1.

In tutte le ipotesi di applicazione della norma, poi, per evidenti ragioni di economia di mezzi procedurali e di risorse economiche ed in ossequio alle finalità espresse dall'articolo 1 della legge - tendenti a rilanciare l'economia attraverso misure finalizzate a favorire l'adeguamento del patrimonio esistente e lo snellimento delle procedure urbanistico-edilizie - non dovrà necessariamente procedersi all'integrale preventiva demolizione dell'edificio qualora sia possibile la sua riconversione, totale o parziale, all'uso residenziale consentito dall'applicazione del "Piano casa".

A rigore, poi, va precisato che la previsione dell'art. 3-ter, comma 3, non si applica a qualsiasi lotto libero con destinazione non residenziale, ma solo a quelle aree libere, con destinazione non residenziale, che siano soggette a strumenti attuativi, comunque denominati, ancorché decaduti.

La previsione si spiega agevolmente: la norma - ben lungi dal voler avallare un'indiscriminata utilizzazione ad usi residenziali di ogni lotto libero con destinazione non residenziale - ammette tale riconversione solo per le aree libere che, in quanto oggetto di atti o provvedimenti pianificatori, sono già dotate di specifica disciplina di dettaglio che consente di rimodulare esattamente le esigenze indotte dall'erigendo edificio residenziale, sia in termini di urbanizzazioni che di standard, armonizzandolo col contesto territoriale in cui detto edificio verrà ad insediarsi.

Ovviamente, la locuzione "*piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti*" è amplissima, ricomprendendo tutti gli atti formalmente o sostanzialmente pianificatori assunti dal competente organo deliberativo comunale che abbiano l'effetto di dare attuazione a previsioni urbanistiche di livello generale; né, in proposito, assume rilievo - nel valutare l'applicabilità, o meno, dell'art. 3-ter, comma 3 - la natura ordinaria, speciale o derogatoria dell'*iter* di formazione di un dato piano attuativo o programma di interventi, ben rientrando nel novero dei piani e programmi attuativi indicati dalla norma in commento anche atti il cui perfezionamento consegue, ad esempio, ad un accordo di programma (ed un chiaro argomento a dimostrazione dell'assunto lo si ricava proprio dall'espressa esclusione dei programmi di recupero urbano ex art. 11 della legge n. 493/93, che costituiscono solo uno dei molti programmi complessi generalmente approvati mediante il ricorso al citato istituto di concertazione istituzionale).

Quindi, l'art. 3-ter, comma 3, trova applicazione, sia alle aree libere non residenziali interessate da strumenti urbanistici attuativi "tradizionali", sia a quelle disciplinate, fino al livello della pianificazione attuativa, da programmi c.d. "complessi" (quali, ad esempio, programmi integrati d'intervento, programmi di riqualificazione urbana, etc.), quand'anche approvati, come ordinariamente avviene, mediante accordi di programma, sia a quelle per le quali la disciplina urbanistica di dettaglio sia stata apposta in forza di un provvedimento a contenuto derogatorio.

Inoltre, in piena analogia con quanto già precisato per gli interventi di cui al comma 1 - ed in parte già anticipato al precedente paragrafo - l'istituto previsto dal comma 3 dell'art. 3-ter troverà applicazione anche ai lotti liberi ricadenti all'interno di piani attuativi, pure decaduti, che presentino destinazione "mista", ossia, in relazione ai quali lo strumento attuativo riserva una quota di edificabilità del lotto alla realizzazione di edifici con destinazione non residenziale. In tal caso, ovviamente, sia la superficie utile lorda non residenziale da assumere a riferimento, sia i relativi incrementi proporzionali della superficie residenziale realizzabile, derivanti pro quota dall'intera edificabilità prevista dal piano, andranno riferiti alla sola porzione di diritti edificatori con destinazione non residenziale che il piano attuativo riconosce allo specifico lotto che dovrà ospitare l'intervento.

La disposizione non specifica, poi, a quale data deve verificarsi la condizione dell'inserimento dell'area "*nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti*".

Deve, perciò, ritenersi valevole il criterio di carattere generale che si è già indicato per cui, in mancanza di diverse specifiche revisioni normative, la sussistenza delle condizioni richieste dal Piano Casa regionale va verificata al momento dell'entrata in vigore della l.r. n. 10/2011.

A tale data, quindi, l'area deve risultare inclusa in uno strumento attuativo, comunque denominato, che le imprima destinazione non residenziale; non assumerà rilievo, invece, che tale strumento sia ancora valido ed efficace, oppure già decaduto, giacché la norma equipara le due condizioni.

Infine, per "area edificabile", dovrà intendersi la superficie territoriale destinata ad ospitare l'intervento, valutata in termini di estensione continua, non interrotta da aree con altra destinazione urbanistica, o da viabilità pubblica.

Ciò chiarito, un'ulteriore notazione va svolta in ordine alle indicazioni, di natura dimensionale, dettate dal comma 3, a mente del quale, nelle aree anzidette, è consentita *"la realizzazione di immobili ad uso residenziale entro il limite di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda e comunque non oltre la superficie non residenziale prevista dal piano, incrementata del 10 per cento dell'intera volumetria prevista dal piano stesso, proporzionalmente distribuita in relazione alle volumetrie ammesse per ogni area libera destinata a non residenziale"*.

In proposito, è utile porre l'attenzione sul fatto che la norma fissa il limite della superficie utile lorda con riferimento al lotto di intervento (ossia, a ciascuna area libera del piano attuativo) a cui il piano attribuisce destinazione non residenziale, mentre chiede di determinare l'ammontare del 10% dell'incremento volumetrico da ripartire su ciascuna area oggetto di intervento, chiedendo di prendere a riferimento *"l'intera volumetria prevista dal piano stesso"*, ossia, senza distinzione tra le varie destinazioni di zona tra cui esso può aver ripartito la potenzialità edificatoria complessiva da esso prevista.

La superficie utile lorda dell'edificio residenziale che si andrà a realizzare su ciascuna area libera (essendo chiaro il riferimento normativo, ai fini dell'individuazione dell'unità del singolo intervento, all'area e non all'intero piano) andrà contenuta entro i 10.000 metri quadrati e, comunque, nel limite della superficie non residenziale riconosciuta all'area dal piano attuativo. La superficie dell'intervento andrà poi incrementata di un'ulteriore quantità rapportata alla quota spettante dell'incremento del 10% della volumetria complessivamente ammessa dal piano, di modo che l'edificio risultante all'esito dell'applicazione della norma potrà avere, ove ne sussistano i presupposti, superficie anche superiore al limite dei 10.000 mq. La detta misura costituisce, infatti, il limite massimo di SUL cui riferire l'intervento che potrà essere – prescrive la norma – *"incrementata del 10 per cento dell'intera volumetria prevista dal piano stesso, proporzionalmente distribuita in relazione alle volumetrie ammesse per ogni area libera destinata a non residenziale"*. Vanno svolte, a proposito delle modalità di ripartizione dell'incremento tra le aree aventi destinazione non residenziale, alcune precisazioni:

- anzitutto che, in presenza di aree aventi destinazione mista, cui pure potrà applicarsi, per quanto si è detto in precedenza, l'art. 3-ter, comma 3, la base da prendere a riferimento per il computo della quota di incremento ammessa dalla legge sarà data dalla sola parte della volumetria avente destinazione non residenziale e non dall'intera volumetria espressa dal lotto;

- in secondo luogo che, se l'area libera con destinazione non residenziale risulta articolata in più comparti edificatori, le disposizioni del comma 3 andranno riferite ai singoli comparti, ripartendo *pro quota*, tra essi, la maggiore edificabilità ammessa dal comma 3. Ciò a dire che, ferma la distribuzione proporzionale tra le varie aree edificabili dell'incremento edificatorio pari al 10% della volumetria espressa dall'intero piano attuativo, se un'area comprende al suo interno più comparti, l'intera cubatura afferente a quell'area andrà distribuita proporzionalmente tra i diversi comparti, che potranno essere attuati anche non contestualmente. Ferma restando la possibilità, nell'ipotesi in cui più comparti siano di proprietà di un unico soggetto ovvero tra i diversi proprietari si raggiunga un accordo in tal senso, di distribuire l'incremento edificatorio spettante anche non proporzionalmente alle volumetrie espresse dai singoli comparti.

Anche nell'ipotesi di cui al comma 3 - analogamente a quanto disposto dalla lett. c) del comma 1 - viene prevista la riserva di una quota di superficie edificata, nella misura minima fissa del 30%, alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale. Varranno, pertanto, anche in tale ipotesi, le indicazioni fornite al punto 5 della presente circolare quanto alle modalità di distribuzione e localizzazione delle quote per edilizia sociale.

Potrà, peraltro, verificarsi l'ulteriore ipotesi per cui i più interventi connessi, afferenti ad un unico titolo edilizio, per i quali si deve riservare la prescritta quota di "housing sociale" derivino uno (o più) dall'applicazione dell'articolo 3 ter, comma 1, e l'altro (o gli altri) dall'applicazione del successivo comma 3. Anche in tale ipotesi sarà possibile - fatte salve le valutazioni in sede di conferenza di servizi in ordine alla compatibilità dell'intervento con i dettami e le finalità della legge - la collocazione all'interno di uno (o più) degli interventi connessi di tutte le quote di edilizia sociale e, di converso, l'allocatione in uno (o più) dei suddetti interventi di tutta l'edificazione da collocare liberamente sul mercato. È appena il caso di evidenziare, da ultimo, che la quota da riservare alla locazione a canone calmierato per l'edilizia sociale – fissata, come si è detto, dalla norma nella misura del 30% – va ragguagliata, entro tale misura percentuale, alla superficie utile lorda complessiva dell'edificio risultante all'esito dell'intervento previsto dal comma 3.

8. Art. 3-ter, comma 6 – Le opere di urbanizzazione e i parcheggi pertinenziali.

Il comma 6 dell'art. 3-ter subordina gli interventi di cui al comma 1, *"all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti"*, nonché alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41-sexies, l. n. 1150/1942.

In via preliminare, occorre precisare che la dotazione di standard richiesti dalla legge è composta da due elementi che si sommano tra loro:

- per quanto attiene alle superficie oggetto di trasformazione, la dotazione di standard deve risultare dalla differenza tra la dotazione esistente e l'esigenza di standard urbanistici determinata dalla nuova destinazione d'uso;

- per quanto, invece, attiene all'incremento o all'ampliamento consentiti dalla legge, la dotazione deve essere riferita all'intero ampliamento o incremento: tanto si evince dalla previsione di cui all'articolo 3-ter, comma 6, in cui si riferisce l'esistenza, l'adeguamento o la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria *“al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942”*.

La disposizione merita, tuttavia, diverse ulteriori precisazioni, poiché non vi si contempla espressamente la possibilità di monetizzare tali prestazioni, a differenza di quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 3, per i quali tale facoltà è espressamente ammessa.

La questione assume rilievo poiché si tratta di interventi che, come la stessa norma evidenzia, generano *“aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti”* che, come più volte ripetuto, vengono autorizzati *“in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati”*; è, quindi, prospettiva tutt'altro che remota quella dell'oggettiva impossibilità, od eccessiva onerosità, ad assolvere in forma specifica a tali oneri.

Occorre, quindi, valutare se, ed in che misura, sia possibile provvedervi per equivalente, mediante *“monetizzazione”* totale o parziale (ossia, con la dazione in via sostitutiva di una somma di danaro), pur in assenza di un'espressa disposizione che contempra l'applicabilità di una simile soluzione.

A tal fine, è necessario esaminare partitamente le varie tipologie di dotazioni alla cui esistenza ed idoneità la norma condiziona l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 3-ter:

urbanizzazioni primarie; urbanizzazioni secondarie; parcheggi di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942.

Innanzitutto – ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, ed ora dell'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 – riguardano le opere di urbanizzazione primaria gli interventi relativi a *“strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato”* (comma 7), nonché *“i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni”* (comma 7-bis); ineriscono, invece, alle opere di urbanizzazione secondaria gli interventi relativi ad *“asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate”* (comma 8).

Quanto, infine, ai parcheggi previsti dall'art. 41-sexies, l. n. 1150/1942, si tratta delle aree, poste sul lotto ospitante l'edificio, ovvero nel suo sottosuolo, che sono a diretto servizio delle unità immobiliari che compongono l'edificio stesso; tali parcheggi, quindi, non vanno confusi con gli *“spazi di sosta o di parcheggio”*, previsti tra le opere di urbanizzazione primaria, che invece assolvono all'esigenza di dotare la zona di adeguati spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla sosta di veicoli.

Ciò premesso, è evidente che, rispetto alle urbanizzazioni secondarie ed ai parcheggi di cui all'art. 41-sexies, non sorgono particolari problemi.

La possibilità di assolvere col pagamento di somme l'onere afferente alle opere di urbanizzazione secondaria gravanti in capo al titolare del singolo intervento edilizio non solleva particolari dubbi, dato che egli non è chiamato dalla legge a realizzare integralmente tali opere, ma solo a concorrervi *“pro quota”*. È evidente, quindi, che non avrebbe senso imporre al titolare dell'intervento edificatorio di realizzare, od integrare, non già le urbanizzazioni secondarie carenti in zona, ma solo una quota di esse, giacché ciò implicherebbe di imporgli l'esecuzione di porzioni (peraltro, concretamente indeterminabili) di opere pubbliche o d'interesse pubblico, che invece necessitano di essere integralmente ed unitariamente realizzate affinché possano svolgere la loro funzione di soddisfare i correlativi fabbisogni della collettività.

Deve, peraltro, notarsi che, diversamente dalla opere di urbanizzazione primaria, le urbanizzazioni secondarie non costituiscono un *numerus clausus*, afferendo invece a tutti i servizi di pubblica utilità astrattamente ipotizzabili. E neppure costituiscono un concetto stabile, variando invece in relazione all'estendersi – o, eventualmente, al contrarsi – della quantità di servizi (scolastici, sanitari, sociali e quant'altro) che si avverte l'esigenza di garantire in un dato momento storico. Per cui l'onere – se inteso in senso letterale, quale materiale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria astrattamente ipotizzabili come necessarie, non surrogabile dalla corresponsione di un corrispettivo monetario – configurerebbe un'obbligazione impossibile per indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto.

Nessun problema, poi, quanto alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41-sexies, l. n. 1150/1942, che, ai sensi dell'art. 9, l. n. 122/1989, *“I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici”*; è, quindi, sempre possibile reperire la necessaria dotazione di parcheggi di cui all'art. 41-sexies, l. n. 1150/1942, poiché essi possono senz'altro collocarsi finanche nel sottosuolo del lotto ospitante l'edificio residenziale.

In parte diversa, invece, la questione relativa all'obbligo di realizzare od adeguare le urbanizzazioni primarie in ragione del maggior carico urbanistico generato dall'intervento.

Infatti, il rilascio del titolo edilizio – a mente dell’art. 12, comma 2, d.P.R. n. 380/2001 – “è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell’attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all’impegno degli interessati di procedere all’attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell’intervento oggetto del permesso”.

Di conseguenza, la possibilità di “monetizzare” tale onere (ossia, di soddisfarlo con la dazione sostitutiva di somme, in accordo con una norma che chiede, invece, di assicurare la “esistenza” delle opere), non può affatto configurarsi come un diritto dell’interessato, ma delinea un rimedio straordinario, attivabile solo alle condizioni e con i limiti appresso indicati, essendo il presupposto della monetizzazione la dimostrazione de “l’impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici” (art. 4, lett. b), del D.M. n. 1444/68).

Per cui, se il Comune è dotato di un apposito atto deliberativo, con cui ha regolamentato, in via ordinaria, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, essa avverrà secondo quanto previsto con il suddetto atto deliberativo.

Sarà, perciò, opportuno che i Comuni che ne sono privi si dotino di detto atto regolamentare (ovvero, ove ne siano dotati, lo modifichino per adeguarlo alle specifiche esigenze determinate dall’applicazione del “Piano casa regionale”), anche valutando se sia più confacente alle loro esigenze adottare un regolamento sulle monetizzazioni che abbia portata applicativa generale, ovvero, dar vita ad un deliberato specificamente applicabile alle sole “monetizzazioni” conseguenti agli interventi disciplinati dalla disposizione in commento.

Al riguardo, va tenuto presente che, in ogni caso, la c.d. monetizzazione degli *standard* non esime dall’obbligo di dotare il contesto dei necessari servizi, ma – ben più limitatamente – consente all’amministrazione di valutare e praticare la possibilità di localizzarli in area diversa, ancorché limitrofa, incamerando dal concessionario le somme rappresentative dei relativi costi.

Se una simile soluzione dovesse risultare non praticabile, le opere di urbanizzazione primaria andranno, dunque, realizzate od adeguate *in situ*, poiché esse rappresentano la dotazione indispensabile di servizi ed infrastrutture di cui deve risultare dotato ogni agglomerato urbano.

La dotazione di *standard* andrà, in tal caso, commisurata alle quantità indicate dal D.M. n. 1444/68 in relazione alle diverse zone territoriali omogenee, tenendo presente quanto si è precisato in precedenza in ordine alla destinazione urbanistica che, ai sensi dell’art. 3-ter, comma 2, della legge deve attribuirsi all’area in conseguenza dell’applicazione dell’art. 3-ter.

Di conseguenza, per quelle opere di urbanizzazione primaria che, ai fini della loro “esistenza”, non impongono necessariamente anche la contestuale cessione in mano pubblica delle aree che le ospitano, dovrà perlomeno assicurarsi che esse vengano realizzate, potendosi ammettere il concessionario a “monetizzare” il relativo onere se effettivamente non sussistono le condizioni per imporgli di fare direttamente fronte alla loro realizzazione.

Una particolare specificazione va svolta in relazione alle urbanizzazioni primarie costituite dagli “spazi di sosta o di parcheggio” (ossia, i parcheggi pubblici) e gli “spazi di verde attrezzato” (vale a dire, il verde pubblico afferente alle urbanizzazioni primarie).

In proposito – lo si è prima accennato, ma merita ribadirlo – l’art. 12, d.P.R. n. 380/2001, condiziona il rilascio del titolo edilizio all’esistenza delle urbanizzazioni primarie, ma non impone anche la cessione in proprietà pubblica delle relative aree su cui esse insistono, ciò essendo previsto solo in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi (art. 28, l. n. 1150/1942). Quindi, a mente dell’art. 12, d.P.R. n. 380/2001, all’Amministrazione va unicamente garantita l’esistenza di parcheggi pubblici nella misura normativamente prevista, eventualmente anche mediante la dazione in uso di detti parcheggi, pur mantenendo la nuda proprietà delle aree in capo al privato; peraltro – al pari dei parcheggi privati pertinenziali di cui all’art. 41-*sexies*, l. n. 1150/1942 – nulla osta alla possibilità di reperire la quota di parcheggi pubblici localizzandoli nell’interrato dell’edificio, sempre a condizione che se ne disponga irrevocabilmente l’uso pubblico al fine di assicurarne la piena, indisturbata e libera fruizione da parte della collettività.

Quanto, infine, alle aree per verde pubblico, si deve considerare che solo una parte della dotazione di verde richiesta dal d.m. n. 1444/1968 rientra nelle dotazioni per urbanizzazioni primarie: in particolare, si tratta della quota per “spazi di verde attrezzato” (in sostanza, il verde pubblico a servizio dell’edificio), da tenere distinta dalle “aree verdi di quartiere” che – pur facendo parte del verde pubblico di cui al d.m. n. 1444/1968 – rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria, come tali soggette alla generale possibilità di monetizzazione di cui prima s’è detto.

Tutto quanto si è sin qui precisato (fatta eccezione per quanto si è detto con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria che assume valenza generale, anche in relazione a quanto si è chiarito al punto 6.7. della precedente circolare) vale unicamente per le ipotesi di cui all’art. 3 ter, comma 1, per le quali soltanto potranno verificarsi le condizioni richieste dalla vigente normativa ai fini dell’applicabilità dell’istituto della monetizzazione. Discendendone che nelle aree libere di cui al comma 3, le dotazioni di urbanizzazioni primarie e *standard* previsti dalla legge andranno interamente garantite.

9. Art. 3-ter, comma 7 – Speciali deroghe all’obbligo di riservare quote per edilizia sociale.

Il comma 7 dell’art. 3-ter prevede specifici casi in cui è data facoltà, al titolare dell’intervento di cui al comma 1, di esimersi dal riservare le previste quote di superficie da destinare a locazione a fini di edilizia sociale. Si tratta di tre ipotesi: a) interventi relativi ad edifici con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati; b) interventi relativi ad

immobili edificati in Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti; c) interventi relativi ad immobili ricompresi in piani di recupero dei nuclei abusivi approvati ai sensi della l.r. 2 maggio 1980, n. 28.

In presenza di una delle anzidette tre condizioni, il titolare dell'intervento ha facoltà di non riservare ad edilizia sociale le quote a tal fine ordinariamente previste se, prima dell'ultimazione dei lavori, avrà corrisposto al Comune un importo pari al 20% del valore catastale dell'immobile risultante all'esito dell'effettuazione dell'intervento determinato ai fini dell'imponibile ICI, oppure, se si sia impegnato a realizzare contestualmente all'intervento edilizio opere pubbliche d'interesse dell'amministrazione comunale per un importo corrispondente.

A tal riguardo, merita precisare, anzitutto, che la superficie dei 500 metri quadrati indicata dalla legge deve riferirsi non all'intero edificio ma alla sola parte di esso cui si applica il "piano casa". Per cui, ove la superficie interessata in concreto dall'intervento sia inferiore a 500 metri quadrati, la riserva di superficie da destinare ad edilizia sociale non sarà necessaria quand'anche la superficie complessiva dell'edificio sia superiore.

Per quanto, invece, attiene all'altra ipotesi di deroga, prima indicata alla lett. b), la densità anagrafica comunale, al fine della verifica della ricorrenza della condizione, sarà quella risultante dall'ultimo censimento ISTAT, al netto del numero di coloro che risulta iscritti negli speciali elenchi AIRE, relativi ai cittadini italiani residenti all'estero.

Quanto, invece, alla determinazione del valore catastale dell'immobile a fini dell'imponibile ICI (cui ragguagliare l'importo da versarsi al fine di beneficiare dell'esenzione dalla riserva di destinare parte della superficie a locazione per edilizia sociale), deve tenersi conto che – successivamente all'entrata in vigore della l.r. n. 10/2011 – l'art. 8, comma 1, d.lgs. n. 23/2011, poi modificato dall'art. 13, comma 1, d.lgs. n. 201/2011, ha previsto – in via sperimentale, già dal 1 gennaio 2012 – l'introduzione della cd. I.M.U. (Imposta Municipale Unica), che assorbirà vari tributi locali, tra cui l'ICI.

Occorrerà, quindi, determinare l'importo previsto dall'art. 3-ter, comma 7, facendo riferimento non all'intero ammontare che andrà preso in considerazione a fini IMU, ma considerando la sola voce relativa al valore catastale dell'immobile, così come sarebbe stata presa in considerazione per determinare l'imponibile a fini ICI. Ovviamente, tale valore andrà comunque assunto in "termini assoluti" – ossia, senza considerare l'esistenza o l'incidenza di eventuali ipotesi di esenzione, riduzione o sgravio d'imposta – giacché, agli specifici fini previsti dalla norma in commento, tale valore costituisce esclusivamente un parametro figurativo in base al quale determinare il diverso importo che occorre corrispondere – in forma specifica o mediante realizzazione contestuale di opere pubbliche di pari costo d'intesa con l'Amministrazione comunale – per vedersi sollevati dall'obbligo di riservare a locazione per edilizia sociale le previste quote di superficie.

10. L'art. 6, commi 2 e ss., in relazione al procedimento di rilascio del titolo edilizio per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 3-ter.

Diversamente da quanto avviene con riferimento agli interventi di cui all'art. 3 – in relazione ai quali, per la ridotta entità che li connota, è agevole presumere che si ricorra in via esclusiva alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 6, comma 1, della legge – per l'esecuzione degli interventi previsti dall'art. 3-ter (ma anche per molti di quelli di cui all'art. 4) sarà necessario l'ottenimento di un permesso di costruire, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, comma 2.

La disposizione da ultimo citata prefigura una specifica procedura per effetto della quale il rilascio del titolo (come pure il suo eventuale diniego) deve essere preceduto dallo svolgimento di una conferenza di servizi cui devono – necessariamente – prendere parte sia l'amministrazione comunale interessata che la Regione e – eventualmente – tutte le altre amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli gravanti l'area oggetto dell'intervento o, comunque, competenti ai fini del rilascio del permesso.

La necessaria presenza tanto dell'amministrazione comunale quanto di quella regionale si giustifica in ragione degli effetti di variante urbanistica connessi con l'approvazione degli interventi di cui all'art. 3-ter e trova riscontro nel pacifico orientamento della giurisprudenza costituzionale, per cui alle procedure di variante deve necessariamente prendere parte l'ente competente alla loro approvazione (così, ancora di recente, Corte Cost. 2 luglio 2009, n. 200; id., 24 luglio 2009, n. 237; id., 16 dicembre 2009, n. 340).

La norma stabilisce, poi, che la conferenza di servizi deve – altrettanto necessariamente, essendo proprio quella la sede in cui viene svolta l'istruttoria e matura ogni determinazione in ordine alla richiesta di rilascio del permesso e di conseguente variazione in adeguamento dello strumento urbanistico – essere convocata dall'amministrazione comunale procedente entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso.

Il rilascio del titolo, in quanto subordinato all'esito della detta conferenza di servizi, dovrà tener conto dei termini per il suo espletamento, come disciplinati dagli artt. 14 e ss., l. n. 241/1990, fatto, tuttavia, salvo l'art. 6, comma 2, nella parte in cui dispone che tale conferenza va "*convocata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso*". Ciò detto, il ricorso allo strumento della conferenza di servizi implica che l'eventuale ritardo od inadempimento del Comune competente nel dar corso all'esame del progetto consente al privato proponente di richiedere alla Regione di darvi impulso, dato che "*La conferenza di servizi può essere convocata anche per l'esame contestuale di interessi coinvolti in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesime attività o risultati. In tal caso, la conferenza è indetta dall'amministrazione o, previa informale intesa, da una delle amministrazioni che curano l'interesse pubblico prevalente. L'indizione della conferenza può essere richiesta da qualsiasi altra amministrazione coinvolta*" (art. 14, comma 3, l. n. 241/1990).

Infatti – lo si è già precisato – ciò che, nelle fattispecie in esame, forma oggetto delle determinazioni della conferenza di servizi, non è soltanto il rilascio del titolo edilizio in sé considerato, ma anche i contenuti di automatica modificazione

della disciplina urbanistica dell'area, che la legge impone siano insiti nel rilascio di detto titolo; dacché, almeno rispetto a tale ultimo contenuto provvedimentale, è evidente il ruolo diretto e primario della Regione nella formazione di tutte le scelte comportanti modifiche o deroghe al vigente assetto della pianificazione urbanistica.

Ovviamente, ed in analogia con quanto precisato nel precedente punto 9 con riguardo all'obbligo di riserva di una quota della superficie ad edilizia sociale, sarà possibile accedere al regime semplificato della DIA anche nelle ipotesi in cui l'edificio interessato dall'intervento abbia, nel suo complesso, una superficie superiore a 500 metri quadrati ma la parte su cui in concreto si interviene sia, invece, inferiore al detto limite.

11. Art. 4, commi da 1 a 4 – Interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, con ampliamento, di preesistenti edifici; criteri di applicazione ed indici di incremento ammessi.

L'art. 4 della l.r. n. 21/2009, come modificato dalla l.r. n. 10/2011, ammette – sempre in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti ed adottati, nonché nei Comuni privi di tali strumenti – la realizzazione di “*interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati della volumetria o della superficie utile*”.

In specie, si tratta di interventi consistenti nella demolizione dell'edificio (per la cui definizione vale, anche in questo caso, quanto già precisato nella precedente circolare e nel punto 3 della presente) e nella sua successiva ricostruzione, con l'applicazione degli incrementi volumetrici o superficiali specificati dallo stesso art. 4.

In proposito, merita rammentare che l'esplicito richiamo della norma ad interventi di “*ampliamento*” – come desumibili dall'art. 3, comma 1, lett. *eI*), d.P.R. n. 380/2001 – va interpretato in ossequio agli insegnamenti già citati di Corte cost. 23 novembre 2011, n. 309, ed impone, quindi, di qualificare gli interventi previsti dall'art. 4 del Piano Casa regionale come ipotesi di nuova costruzione.

Sempre allo stesso riguardo, ed in via meramente incidentale, va pure evidenziato che il richiamo a “*l'intervento di ristrutturazione edilizia*”, contenuto al comma 6 dell'art. 4, costituisce un mero refuso, poiché l'art. 4 riguarda esclusivamente interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della preesistenza, come tali estranei – per le ragioni suesposte – alla categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Tanto premesso, l'art. 4 – per espressa previsione del comma 1 – si applica agli “*edifici di cui all'articolo 2*”: l'intervento può, quindi, interessare, sia gli edifici legittimi che, alla data di entrata in vigore della legge, risultino ultimati od in corso di ultimazione (art. 2, comma 1, lett.

a), sia gli edifici sorti abusivamente ed in seguito condonati (art. 2, comma 1, lett. b), da valutarsi comunque in conformità con le indicazioni già fornite da questa Regione con la circolare specificata in premesse, da darsi per integralmente richiamate.

Tuttavia, per espressa previsione normativa, l'art. 4 non trova applicazione con riferimento agli “*edifici ricadenti nelle zone C di cui al D.M. 2 aprile 1968 del Ministro per i lavori pubblici realizzati da meno di venti anni*”.

Merita, altresì, chiarire che il rinvio operato dalla norma “*alle zone C di cui al D.M. 2 aprile 1968*”, non ha l'effetto di limitare l'applicazione della disposizione ai soli strumenti urbanistici approvati successivamente l'entrata in vigore del citato decreto, dato che la giurisprudenza ha chiarito l'equipollenza, ad ogni effetto, tra programma di fabbricazione e piano regolatore generale (per tutte, Corte Cost., 9-20 marzo 1978, n. 23).

Di conseguenza, la previsione di “*esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al D.M.*

2 aprile 1968 del Ministro per i lavori pubblici realizzati da meno di venti anni”, dettata dall'art. 4, comma 1, dovrà applicarsi – nei Comuni ancora muniti di programma di fabbricazione – a quelle porzioni di territorio comunale con caratteristiche equipollenti a quelle previste dal d.m. n. 1444/1968 per le zone C: “*le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*”, ossia, “*in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq*” (art. 2, comma 1, lett. *b e c*, d.m. n. 1444/1968).

Poiché l'anzidetta esclusione opera rispetto agli immobili ricadenti in zona C e “*realizzati da meno di vent'anni*”, tale circostanza temporale andrà comprovata; in particolare, bisognerà fare riferimento alla data di ultimazione lavori risultante dall'omonima comunicazione, pur dovendosi comunque consentire sempre all'interessato di dimostrare altrimenti la vetustà dell'edificio, avvalendosi di ogni elemento di prova comunque valido ad attestare con certezza tale elemento temporale.

Ciò premesso, l'art. 4, comma 1, individua quattro distinte categorie di incrementi volumetrici e/o superficiali, da ragguagliare alla consistenza edilizia dell'edificio esistente, al fine di individuare l'entità complessiva dell'edificio che è possibile ricostruire.

Prima di procedere all'analisi delle diverse ipotesi di ampliamento previste dalla legge, è opportuno rilevare, in via preliminare, che l'art. 4, in piena analogia con quanto previsto dall'art. 3, comma 1, riferisce l'ampliamento alla volumetria o alla superficie utile esistente.

Possono, pertanto, darsi per richiamate le considerazioni svolte al punto 5 della precedente circolare in ordine alle modalità di computo dell'ampliamento.

Passando all'esame delle diverse ipotesi considerate dall'art. 4, vediamo come la disposizione distingue 4 tipologie di ampliamento, contraddistinte dalle lettere da a) a d).

Lettera a) – Prevede, “*per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, ampliamento fino al 35 per cento*”.

Si tratta di interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della preesistenza, da realizzarsi su edifici che, almeno per la metà, siano destinati ad usi residenziali.

A ben vedere, tale ipotesi – se applicata in combinato disposto con il comma 1, che ammette l'esecuzione di tali interventi in deroga alla disciplina urbanistico-edilizia comunale – prefigura due possibili scenari d'intervento che, pur non essendo gli unici possibili, meritano una specifica menzione:

1. la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, con incremento del 35% riferito all'intera consistenza edilizia originaria, con previsione – nel progetto volto al rilascio del permesso ex art. 6 – del mantenimento, *pro quota*, delle originarie destinazioni d'uso dell'immobile demolito, seppur non più consentite dal vigente strumento urbanistico, stante la deroga prevista dal comma 1 dell'art. 4;

2. la demolizione e ricostruzione, con destinazione della quota realizzata in incremento nei limiti ammessi del 35%, a funzioni diverse da quelle preesistenti, ma comunque conformi alle destinazioni d'uso ammesse in zona dallo strumento urbanistico vigente, dato che i mutamenti d'uso conformi allo strumento urbanistico sarebbero comunque effettuabili, a prescindere dal ricorso alle deroghe ammesse dalla legislazione speciale; in tal caso, dunque, l'applicazione dell'art. 4, consente di ottenere contestualmente gli effetti peculiari previsti dal "Piano casa" e quelli ammessi in via ordinaria dall'applicazione del PRG, i quali sono assorbiti dal titolo edilizio di cui all'art. 6.

Ovviamente, se la destinazione prevalente dell'edificio non è residenziale, troverà applicazione la diversa disciplina dettata dall'art. 3-ter, con conseguente vincolo a riservare una quota di superficie per finalità di edilizia sociale; altrimenti, occorrerà fare riferimento alla distinta fattispecie prevista dall'art. 4, comma 1, lett. b), di cui si dice subito appresso.

Lettera b) – *“per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35 per cento e comunque non superiore a 350 metri quadrati, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici”*.

Per gli edifici con destinazione prevalentemente non residenziale, l'ampliamento previsto – fino al 35% della consistenza edilizia preesistente – è soggetto all'ulteriore limite dimensionale di 350 metri quadri, entro cui deve comunque risultare contenuta la maggior edificabilità concessa dalla norma.

L'ambito oggettivo di applicazione di tale ipotesi si sovrappone, almeno parzialmente a quello previsto dall'art. 3-ter, comma 1, nel senso che entrambe tali tipologie d'intervento possono interessare edifici con destinazione prevalentemente non residenziale; tuttavia, nella fattispecie disciplinata dall'art. 3-ter, comma 1, l'interessato deve riservare una quota di superficie per locazioni di edilizia sociale a canone calmierato, mentre non sussiste un'analogha previsione in relazione agli interventi di cui all'art. 4; a tale ultima norma, quindi, l'interessato può ricorrere se non può, o non intende, assumere l'impegno anzidetto e nel caso in cui le norme di piano gli consentano (ove ne abbia interesse) di modificare le esistenti destinazioni d'uso non residenziali.

Lettera c) – *“per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadrati in stato di degrado, ampliamento fino al 60 per cento, a condizione che venga mantenuto almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari”*.

Diversa l'ipotesi prevista dalla lettera c), che riguarda solo gli edifici plurifamiliari residenziali (ossia, composti da più unità immobiliari autonome ed interamente destinati a residenza, salve le sole funzioni strettamente accessorie alla destinazione residenziale di cui all'art. 3, ult. comma, d.m. n. 1444/1968), purché l'edificio abbia una dimensione superiore a 500 metri quadrati e si trovi in stato di degrado.

La norma consente un così consistente incremento edificatorio, proprio al fine di incentivare la formazione del mutuo consenso dei proprietari delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio plurifamiliare, nell'intento di consentire il massimo recupero dell'edificato residenziale esistente caratterizzato da condizioni di degrado.

La condizione di degrado – pure richiesta dalla lettera in esame a fini di ammissibilità dell'intervento – non coincide, né implica necessariamente, un edificio inutilizzato o dismesso, poiché tale ultima circostanza è associata solo indirettamente ed in via eventuale all'esistenza di uno stato di degrado.

Infatti, lo stato di degrado di un fabbricato esprime una condizione oggettiva dell'edificio, di solito derivante da grave o protratta carenza ed incuria nelle manutenzioni ordinarie e straordinarie, che ha fatto insorgere diffuse condizioni di deterioramento degli elementi costitutivi del fabbricato, ovvero rilevanti e diffuse condizioni di insalubrità, od ancora gravi carenze nelle condizioni di efficienza e sicurezza di funzionamento degli impianti tecnologici a servizio dell'immobile.

Ovviamente, l'esistenza di tali condizioni andrà comprovata dall'interessato corredando con un'apposita perizia tecnica, redatta da un idoneo professionista abilitato, l'istanza per il rilascio del titolo di cui all'art. 6; il Comune, dal canto suo, ove lo ritenga necessario, potrà verificare la sussistenza di tali condizioni procedendo ad apposito sopralluogo.

Lettera d) – *“per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20 per cento della cubatura esistente”*.

Si tratta, anche in questo caso, di interventi di sostituzione edilizia – ossia, di demolizione e ricostruzione dell'edificio – con ampliamento fino al 20% della consistenza originaria, da realizzare su fabbricati residenziali, edificati dal 1950 in poi, in aree classificate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti come zone agricole E, ai sensi del d.m. n. 1444/1968.

Sempre in base alle definizioni dell'art. 3, d.P.R. n. 380/2001, anche in questo caso si tratta di interventi di nuova costruzione (e non di ristrutturazione edilizia), giacché viene incrementata la volumetria originaria dell'edificio e, verosimilmente, ne risulterà modificata anche la sagoma.

Ovviamente, trattandosi di ampliamenti residenziali in zona agricola, anche tale nuova maggior superficie assumerà la stessa destinazione residenziale, a servizio delle esigenze abitative dell'agricoltore, detenuta dall'edificio originario. Inoltre, va pure notato che – a differenza degli interventi di sostituzione edilizia di cui alla lett.

b), che sono fungibili, pur a diverse condizioni, con gli analoghi interventi previsti dall'art. 3-ter, comma 1 – l'ipotesi ora in commento è la sola che ammette sostituzioni edilizie con ampliamenti di edifici ricadenti in zona agricola, espressamente esclusi, invece, dall'ambito di applicazione dell'art. 3-ter.

Tuttavia, nei casi in esame, dovendosi trattare esclusivamente di edifici con destinazione residenziale, resteranno esclusi dall'intervento i manufatti muniti di altre destinazioni d'uso (quali annessi, pertinenze ed accessori) che, pertanto, non potranno fruire direttamente di tale disposizione e neppure concorreranno a definire l'ammontare della preesistenza su cui calcolare la percentuale di ampliamento prevista dalla norma.

Quanto alla data di realizzazione dell'edificio, questa sarà desunta dalla comunicazione di fine lavori, se disponibile, ovvero, sarà comprovata dall'interessato con ogni altro mezzo di prova (ad esempio, mappe catastali, aerofotogrammetrie, rilievi o carte ufficiali, ecc.) da cui si possa desumersi la datazione dell'edificio. In ogni caso, l'interessato potrà attestare il momento dell'ultimazione dell'edificio mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che l'Amministrazione – in mancanza di riscontri contrari o di divergenti risultanze – sarà tenuta ad accettare ed assumere per valida e vera.

Una volta esaminato il primo comma dell'art. 4, occorrono solo alcune brevi notazioni sui commi 2, 3 e 4, essendo in proposito sufficiente richiamare talune considerazioni appena svolte, oppure trattate nella precedente circolare specificata in premesse.

La previsione del comma 2 limita l'operatività della deroga generale, disposta dall'art. 4, comma 1, alle vigenti previsioni urbanistico-edilizie, tenendo ferma l'esigenza di rispettare comunque, nella realizzazione degli interventi, la disciplina in materia di altezze e distanze dai confini e tra gli edifici prevista dalla legge (e quindi, innanzi tutto, dal codice civile) e dagli artt. 8 e 9 del d.m. n. 1444/1968.

Pertanto, a mente dell'art. 4, comma 1, sarà possibile derogare le prescrizioni in tema di distanze ed altezze fissate dalla disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente od adottata, ma solo nella misura in cui esse si discostano dalle corrispondenti previsioni in tema di distanze ed altezze fissate dalla legge o dagli artt. 8 e 9 del d.m. n. 1444/1968, che invece andranno comunque rispettate.

Quanto al comma 3, la previsione rinnova, anche per gli interventi disciplinati dall'art. 4, un precetto più volte ribadito dal Piano Casa regionale, che impone di realizzare gli interventi ammessi *“nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia”*; tale norma è di particolare rilievo, poiché la legislazione statale e regionale demanda l'attuazione di gran parte delle prescrizioni in tema di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici ai regolamenti edilizi comunali, per cui – in assenza della precisazione resa dal comma 3 – anche tali previsioni resterebbero inapplicabili, per effetto della deroga disposta dal comma 1 dell'art. 4, operante anche rispetto ai regolamenti edilizi comunali.

Infine, per la parte in cui il comma 4 dell'art. 4, subordina l'intervento *“all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della L. 1150/1942”*, valgono tutte le considerazioni già espresse in questa stessa circolare, nel commentare l'art. 3-ter, comma 6, sul punto dell'obbligo di realizzazione ed integrazione delle opere d'urbanizzazione e dei parcheggi pertinenziali, ed alle condizioni e possibilità di soddisfare tali obbligazioni in modi diversi dall'adempimento in forma specifica. Peraltro, tale disposizione non trova applicazione nell'ipotesi di cui all'art. 4, comma 1, lett. d (interventi di sostituzione edilizia con ampliamento di edifici ricadenti in zona agricola E), in quanto nelle zone agricole, la realizzazione, e pur anche la sola previsione della realizzazione, di opere di urbanizzazione è configurata dall'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, come indice rilevatore di lottizzazione abusiva, così connotandosi quale attività assolutamente vietata e penalmente rilevante.

12. Art. 5 – Gli interventi di recupero di edifici non residenziali o di loro parti.

L'art. 5 del Piano Casa regionale consente – sempre in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti od adottati, nonché nei Comuni privi di tali strumenti – di procedere al recupero di porzioni accessorie o pertinenziali dell'edificio esistente, o di specifiche unità immobiliari con destinazione non residenziale, previa acquisizione del titolo edilizio previsto dal successivo art. 6, a tal fine individuando, al comma 1, tre distinte ipotesi di intervento.

La norma non chiarisce, però, cosa debba intendersi per volumi accessori o pertinenziali.

A tal fine, utili indicazioni possono desumersi dalla giurisprudenza che si è occupata di identificare i connotati che devono essere posseduti da un volume edilizio, affinché questo possa considerarsi pertinenza od accessorio di un edificio principale.

In particolare, si è chiarito che *“La nozione di «pertinenza» nel campo urbanistico è meno ampia di quella civilistica e va definita sia in relazione alla necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale, che può risultare rimessa alla libera qualificazione del proprietario, sia alla consistenza dell'opera che, per dimensioni e funzione, deve comunque essere tale da non alterare in modo significativo il preesistente assetto del territorio. Diversamente dalle pertinenze, i vani «accessori», anch'essi serventi l'edificio principale, sono però privi di autonomia funzionale, nel senso che restano sprovvisi di funzione se disgiunti dall'edificio principale e dalle esigenze di questo che concorrono a soddisfare”* (così, Cons. Stato, Sez. V, 27.12.1988, n. 882; id., 13.10.1993, n. 1041; id., 27.5.1993, n. 633; id., 23.3.2000, n. 1600; id., 30.10.2000, n. 5828; TAR Toscana, Sez. II, 2.3.1994 n. 238).

In definitiva, quindi, costituisce *pertinenza*, in senso urbanistico, ogni manufatto di dimensioni contenute in rapporto all'entità dell'edificio principale, che sia posto a servizio di quest'ultimo, sebbene in astratto dotato di una funzione autonomamente individuabile e fruibile anche a prescindere da detto rapporto servente (ad esempio, rimesse, box auto, ecc., astrattamente suscettibili di autonoma utilizzazione anche in assenza dell'edificio principale); i *volumi accessori*, invece, sono quei manufatti, pure a servizio dell'edificio principale, la cui ragion d'essere dipende proprio dalla sussistenza di quel rapporto servente, in mancanza del quale restano privi di funzione (ad esempio, locali tecnologici, intercapedini, ecc.).

Quanto all'elemento dimensionale che connota le pertinenze – ossia, la loro ragionevole dimensione rispetto alla consistenza dell'edificio principale – il parametro è suggerito dall'art. 3, comma 1, lett. e6), d.P.R. n. 380/2001, nella parte in cui dispone che sono nuove costruzioni “*gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale*”; ai fini che interessano, quindi, le pertinenze dovrebbero risultare contenute entro il 20% del volume dell'edificio principale (non a caso, è proprio questa la percentuale fissata dal comma 1), mentre non trovano applicazione eventuali specifiche previsioni o limitazioni introdotte dallo strumento urbanistico comunale, in quanto derogate dall'art. 5, comma 1, del Piano Casa regionale.

Tanto chiarito, merita una precisazione l'ipotesi prevista dall'art. 5, comma 1, lett. b), che consente il recupero “*a fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura*”.

Al riguardo, è bene precisare che gli annessi agricoli di cui all'art. 55, comma 7, l.r. Lazio n. 38/1999, non rientrano tra i volumi accessori e pertinenziali di cui all'art. 4, comma 1, lett. b) del Piano Casa regionale, poiché si tratta di volumi posti a servizio dell'azienda agricola e non dell'abitazione dell'agricoltore, mentre l'art. 5, comma 1, lett. b), ammette, in zona agricola, il recupero di pertinenze od accessori di edifici “*a destinazione prevalentemente residenziale*”.

A conferma, si consideri infatti che l'art. 55, comma 7, l.r. n. 38/1999, consente di realizzare gli annessi agricoli in via autonoma, ossia, a prescindere dall'abitazione dell'agricoltore ed anche ove questa non possa essere realizzata, dato che l'art. 55, comma 5, l.r. n. 38/1999 subordina solo la realizzazione della residenza al possesso del requisito del lotto minimo (in misura dell'unità aziendale minima di cui all'art. 52, comma 3 della stessa legge), mentre non estende tale condizione all'esecuzione degli annessi agricoli.

Manca, quindi, ogni legame pertinenziale od accessorio, nei sensi prima specificati, tra gli annessi agricoli di cui all'art. 55, comma 7, l.r. n. 38/1999 e la residenza dell'agricoltore, di modo che detti annessi, di norma, non rientrano tra i volumi accessori e pertinenziali che l'art. 4, comma 1, lett. b) del Piano Casa regionale consente di recuperare a fini abitativi, poiché gli annessi agricoli sono a servizio del fondo agricolo (ossia, dell'attività agricola che ivi si svolge) e non dell'edificio residenziale che su detto fondo insiste (finalizzato, invece, a soddisfare le esigenze abitative dell'agricoltore).

Quanto, invece, all'ipotesi prevista dall'art. 5, comma 1, lett. c), del Piano Casa regionale, merita specificare che si tratta dell'unico caso, tra quelli previsti, in cui il recupero dei volumi accessori e pertinenziali non è preordinato dalla norma “*a fini residenziali*”.

L'intervento consentirà, quindi, di destinare tali volumi a funzioni coerenti con la specifica destinazione dei manufatti principali di cui essi costituiscono pertinenza od accessorio o, comunque, di imprimere loro destinazioni d'uso coerenti con le funzioni insite nella destinazione sportiva della struttura di cui quei volumi fanno parte.

Peraltro, va evidenziato, in via generale, che i volumi accessori e pertinenziali – all'esito degli interventi previsti dall'art. 5, comma 1 – perderanno la propria funzione servente dell'edificio principale, assumendo invece propria autonomia ed identità funzionale ed urbanistico-edilizia;

di conseguenza, l'art. 5 non potrà trovare applicazione in relazione a pertinenze od accessori inderogabilmente previsti ed imposti per legge: ad esempio, quindi, non potranno sottoporsi a recupero i volumi destinati a parcheggio pertinenziale ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. “legge Tognoli”), trattandosi di vincolo di pertinenzialità urbanistica imposto *ope legis*, che non può venire eliso per il tramite dell'applicazione del Piano Casa regionale.

Ovviamente, l'intangibilità di tali vincoli pertinenziali ed accessori va garantita solo nei limiti in cui tali vincoli risultano necessariamente imposti e richiesti dalla legge, mentre non è preclusa la possibilità di sottoporre a recupero eventuali maggiori volumetrie eccedenti tali limiti, quand'anche richieste dalla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, le cui disposizioni sono invece derogate per effetto dell'art. 5, comma 1, del Piano Casa regionale.

Lo stesso vale, poi, quanto alla possibilità che i volumi edilizi recuperati ai sensi dell'art. 5, comma 1, conseguano l'agibilità e possano costituire unità immobiliari autonome.

Anche a tali fini, infatti, dovranno considerarsi derogate le sole previsioni dettate da piani e regolamenti urbanistico-edilizi comunali, per cui l'unità immobiliare potrà connotarsi come autonoma se dispone della superficie a tale fine richiesta dal d.m. n. 1444/1968, non trovando, invece, applicazione l'eventuale maggiore estensione prescritta dalla disciplina urbanistico-edilizia di fonte comunale (sul concetto di unità immobiliare autonoma, si veda anche quanto precisato nella circolare regionale approvata con D.G.R. Lazio 26 gennaio 2012, n. 20).

Anche in ordine al conseguimento dell'agibilità del manufatto recuperato, va ribadito che le deroghe previste dal Piano Casa regionale – inclusa quella disposta dall'art. 5, comma 1 – riguardano soltanto le previsioni comunali in materia urbanistico-edilizia e non anche quelle poste a fini di tutela igienico-sanitaria, di sicurezza statica, antisismica, antinfortunistica, ecc., che andranno comunque rispettate; così, ad esempio, l'altezza minima del volume recuperato

dovrà risultare conforme, a fini di sua agibilità, alle previsioni del d.m. Ministero della sanità 5 luglio 1975, in applicazione degli artt. 220 e 221, del T.U.L.S. di cui al r.d. 27 luglio 1934, n. 1265, mentre resteranno derogate eventuali difformi previsioni comunali, se imposte con finalità urbanistico-edilizie.

Una specifica precisazione merita, poi, il comma 2 dell'art. 5, nella parte in cui dispone che *“La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b) è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria [...]”*.

Il richiamo agli interventi di recupero previsti dalla lett. b) dell'art. 5, comma 1 – relativi, cioè, a pertinenze od accessori di edifici prevalentemente residenziali ricadenti in zona agricola E di cui al d.m. n. 1444/1968 – è un evidente refuso, dato che, come già chiarito ad altro fine, nelle zone agricole, sia la realizzazione che la sola previsione della realizzazione di opere di urbanizzazione è configurata dall'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, come indice rilevatore di lottizzazione abusiva, risultando quindi radicalmente vietata.

Più ragionevolmente, pertanto, l'art. 5, comma 2 – nel subordinare la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1 all'esistenza e sufficienza delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi pertinenziali – non intendeva richiamare alla fattispecie rubricata al comma 1 con la lettera b), ma a quella prevista dalla lettera c) del medesimo primo comma.