

PIANO CASA PUGLIA

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. 30/7/2009 n. 14. L. 25/2/2010 n. 5, L. 13/8/2011, n. 21; L. 20/2/2012, n. 1, L. 3/7/2012, n. 18, art. 20	+ 20% vol. fino a 200 mc.	+ 35% vol.	NO (salvo delocalizzazioni edifici incongrui)	31/12/2013

1. Tipologie di immobili. Immobili residenziali esistenti alla data dell' 1 agosto 2011 regolarmente accatastati (termine prorogato).

2. Zone escluse. Centri storici, zone in cui strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Immobili con vincolo storico-artistico o con valore culturale o o negli elenchi della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (salvi gli interventi minori). Immobili dichiarati di notevole interesse pubblico dal d.lgs. 42/2004 o aree comunque tutelate dallo stesso (art. 142). Zone naturali tutelate. Ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica o geomorfologia, salvo interventi di consolidamento e autorizzazione della Autorità di Bacino..

3. Termini presentazione richiesta di assenso. Entro il 31 dicembre 2013.

4. Incrementi volumetrici. Max 20% volumetria, non oltre 200 mc. Fino a 350 mc se l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 della legge n. 13/2008 per l'edilizia sostenibile e si doti della certificazione prevista dalla stessa legge.

4.1 Risparmio energetico. Rispetto applicazione requisiti edifici nuovi per l'ampliamento. Finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

4.2. Limiti urbanistici. Ampliamento in contiguità. Rispetto norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche. Reperimento spazi parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 m cubi della volumetria aggiunta (per le addizioni) o realizzata (per le demolizioni e ricostruzioni). o compensazione con somma di denaro pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da un atto unilaterale d'obbligo. Rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici. Per gli edifici a schiera o plurifamiliari va salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso. Non c'è più il vincolo del rispetto dello strumento urbanistico generale per i cambi d'uso.

4.3. Limiti edilizi. Rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici e, in mancanza, dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

5. Demolizioni e ricostruzioni. Incremento massimo del 35% della volumetria legittimamente preesistente.

5.1 Risparmio energetico. Criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13. Va raggiunto almeno il punteggio 2.

5.2. Limiti urbanistici. Rispetto norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Reperimento spazi parcheggio o compensazione in denaro. Vietati i cambio d'uso. Gli immobili

situati nelle zone escluse (ma non quelli di pregio) possono essere demoliti e ricostruiti altrove, tramite meccanismi perequativi (cessione aree pubbliche), con incrementi di volumetria fino al 35%, elevabili al 45% qualora l'intervento sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana o qualora il 20% della volumetria sia estinto a edilizia residenziale sociale. La ricostruzione deve avvenire secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). Debbono essere garantiti gli spazi a parcheggio, senza possibilità di monetizzazione. Permessi i cambi d'uso, ma solo se previsti dallo strumento urbanistico generale vigente. Per gli edifici a schiera o plurifamiliari va salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso.

5.3. Limiti edilizi. Rispetto norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche. Per il resto, come per gli incrementi volumetrici.

6. Autonomia comunale. Entro il 23 novembre 2009 i comuni possono escludere zone del loro territorio o prescrivere altezze massime e distanze minime diverse.

7. Edilizia convenzionata e sovvenzionata. La demolizione di immobili situati in zone protette e ricostruzione al di fuori è premiata con un incremento del 45% della volumetria. Fuori da queste zone, occorre una variante del piano urbanistico.

8. Iter e contributo costruzione. Tutti gli interventi sono realizzabili con Dia, o, in alternativa, mediante permesso di costruire, con versamento del contributo di costruzione. Il principale ostacolo è però che occorre cedere aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto o, solo se il comune lo prevede, pagare una somma commisurata al costo di acquisizione dell'area stessa. Il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, anche in caso di meri incrementi volumetrici, salvo che l'ampliamento si presenti indipendente dal punto di vista statico e strutturale, ancorché contiguo, dall'edificio esistente. L'accatastamento deve essere richiesto al termine lavori. I Comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima abitazione.

9. Edifici non abitativi. Esclusi salvo gli edifici a qualsiasi destinazione da delocalizzare con demolizione e ricostruzione e aumenti concessi di cubatura del 35% (si vedano articoli 7-bis, 7 quater e 7 quinquies della legge 21/7/2008, n. 21, come inseriti dalle leggi 30/7/2009, n. 14 e 31/8/2011, n. 21).

10. Altre disposizioni. I comuni possono individuare edifici a qualsiasi destinazione da delocalizzare con demolizione e ricostruzione e aumenti concessi di cubatura che possono variare dal 10% al 35% (si vedano articoli dal 7-bis al 7 quinquies della legge 21/7/2008, n. 21, come inseriti dalle leggi 30/7/2009, n. 14 e 31/8/2011, n. 21). L'articolo 7 prevede anche incentivi concedibili dai comuni (riduzioni Ici, oneri urbanizzazione, cambi d'uso).

PIANO CASA PUGLIA

NORME

Legge 30 luglio 2009, n. 14	Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale
Legge Puglia 29 luglio 2008, n. 21, artt. 7-7 quinquies	Norme per la rigenerazione urbana

Legge Puglia 30 luglio 2009, n. 14

Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale

Art. 1

Finalità e ambiti di applicazione

1. La presente legge, straordinaria e temporanea, costituisce attuazione dell'intesa, 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), tra Stato, regioni ed enti locali, sottoscritta il 1° aprile 2009 e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, serie generale, n. 98 del 29 aprile 2009, finalizzata al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.
2. Per perseguire le finalità di cui al comma 1 la presente legge disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti.

Art. 2

Definizioni

1. Se non altrimenti previsto, le definizioni contenute nella presente legge sono da intendersi riprodotte delle previsioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Ai fini della presente legge:
 - a) per edificio si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo, isolato o collegato ad altri edifici adiacenti e con almeno un accesso sulla strada pubblica o privata, composto da una o più unità immobiliari funzionalmente e fisicamente connesse tra loro mediante parti comuni, indipendentemente dal regime delle proprietà;
 - b) per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 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), nonché gli edifici rurali a uso abitativo;
 - c) per volumetria complessiva si intende quella calcolata secondo i criteri e i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.

* *Comma sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 21*

Art. 3

Interventi straordinari di ampliamento

1. Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 200 m³, gli edifici residenziali ((di volumetria non superiore a 1.000 m³))**, alle condizioni e con le modalità seguenti:*

* *Alinea rettificata sul Bur n. 150/2009*

** *Frase abrogata dalla legge 13/8/2011, n. 21*

a) sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. *(Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al 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, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente. Nel caso in cui detta sanatoria sia stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la volumetria sanata deve essere detratta nel computo dell'ampliamento. Non devono essere detratte dal computo dell'ampliamento le volumetrie oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d'uso;))**

* *Periodi abrogati dalla legge 13/8/2011, n. 21*

b) l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nel medesimo edificio nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno, 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);

* *Lettera integrata dalla legge 13/8/2011, n. 21*

c) l'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

1 bis. L'incremento volumetrico previsto al comma 1 può raggiungere i 350 mc a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.*

* *Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 21*

Art. 4

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.*

* *Comma sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 21. Il precedente recitava: "1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75 per cento della volumetria complessiva, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge".*

2. Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

3. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal d.m. lavori pubblici 1444/1968.

4. L'incremento volumetrico previsto al comma 3 si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

5. Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 5

Condizioni e modalità generali

1. Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 possono essere realizzati solo su immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare regolarmente accatastrati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931,

n. 1572. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) o dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. Il tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c), della presente legge, mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico.*

** Comma sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 21. Il precedente, recitava: "2. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare, alla data del 31 marzo 2009, regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931 n. 1572; per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate perentoriamente entro il 31 ottobre 2010, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b), con una perizia giurata corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica".*

3. Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'articolo 22 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come sostituito dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, o, in alternativa, mediante permesso di costruire. La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:

a) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d.lgs. 301/2002 e dall'articolo 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166;

b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda *alla monetizzazione degli standard mediante** pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;

** Frase inserita dalla legge 13/8/2011, n. 21*

c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m²) ogni 10 m³ della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Il rapporto di pertinenza, *garantito da un atto unilaterale d'obbligo**, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

** Frase sostituita dalla legge 13/8/2011, n. 21. La precedente recitava: "garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari"*

d) all'acquisizione di tutti gli assenti ordinariamente prescritti;

e) al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche;

e bis) al rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici.*

** Lettera inserita dalla legge 13/8/2011, n. 21*

4. Solo nel caso di interventi di cui all'articolo 3, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al comma 3, lettera c), del presente articolo gli ampliamenti sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

5. Per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 si applicano gli indici e i parametri di cui all'articolo 11 della l.r. 13/2008.

6. Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 4 non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente.*

** Comma sostituito dalla legge 13/8/2011, n. 21. Il precedente recitava: "6. Con la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso." Modificato poi dalla legge 3/7/2012, n. 18 che ha cancellato il riferimento all'articolo 3.*

6 bis. Qualora siano interessati edifici riconducibili alla tipologia a schiera o plurifamiliare, gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono ammessi a condizione che venga salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso edilizio in cui sono ricompresi e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente sussistenti.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 21*

6 ter. I Comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima abitazione.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 21*

6 quater I Comuni, annualmente, approvano un rapporto sullo stato di attuazione delle presente legge all'interno del territorio comunale e lo trasmettono alla Regione. Il rapporto contiene dati analitici e valutazioni, in particolare, sull'impatto delle presenti norme sulla strumentazione urbanistica vigente e sulla qualità insediativa, con specifico riguardo alla dotazione di servizi e spazi verdi, alla tutela del patrimonio architettonico e dei paesaggi di qualità, al miglioramento delle condizioni di sicurezza, efficienza energetica, risparmio delle risorse, accessibilità e sostenibilità del patrimonio edilizio esistente.*

** Comma inserito dalla legge 13/8/2011, n. 21*

Art. 6

Limiti di applicazione

1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:

- a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;
- b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- c) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali *salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'allegato I del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni);**
- * Lettera integrata dalla legge 3/7/2012, n. 18*
- d) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
- e) sugli immobili di interesse storico, 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);
- f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63;
- g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748;
- h) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria – SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- i) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
- j) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- k) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che *questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino.**

** Frase sostituita dalla legge 13/8/2011, n. 21. La precedente, recitava: "per gli interventi di cui all'articolo 4 riguardanti edifici esistenti che siano oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della pubblica e privata incolumità e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi.".*

2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale da adottare entro il 23 novembre 2009*, a pena di decadenza, dalla entrata in vigore della presente legge, possono disporre motivatamente:

- a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;
- b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;

c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;

d) l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con del. giunta reg. 1748/2000, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

** Ai sensi dell'art. 3, L.R. 7 ottobre 2009, n. 18 il termine qui indicato decorre dalla data di pubblicazione della rettifica all'art. 3 della presente legge, avvenuta nel B.U. 24 settembre 2009, n. 150.*

AVVERTENZA: la legge 12/12/2011, n. 34 ha stabilito: "Al comma 2 dell'articolo 6 (Limiti di applicazione) della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), come modificato dall'articolo 5 della legge regionale 13 agosto 2011, n. 21, sono ridotti rispettivamente a giorni quarantacinque e novanta e vanno computati a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge" (16/12/2011 n.d.r.).

Art. 7

Tempi e titoli abilitativi

1. Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la DIA o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate, complete in ogni loro elemento, entro il 31 dicembre 2013*

** Termine modificato dalla legge 7 ottobre 2009, n. 18, poi dalla legge 13/8/2011, n. 21 (dal 23/11/2011) e infine dalla legge 3/7/2012, n. 18 (dal 31/11/2012)*

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica prevista per le costruzioni. Detta valutazione può limitarsi all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorché contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente.

** Ultimo periodo inserito dalla legge 13/8/2011, n. 21*

3. La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente legge, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

Art. 8

Disposizioni finali

1. Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la rispondenza dell'ampliamento di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8 del d.lgs. 192/2005, come modificato dall'articolo 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

Art. 9

Integrazione alla legge regionale 29 luglio 2008, n. 21

(Norme per la rigenerazione urbana)

Si veda il testo della legge qui sotto

La presente legge è dichiarata urgente e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1 della L.R. 12/05/2004, n° 7 "Statuto della Regione Puglia" ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 30 luglio 2009

Legge Puglia n. 21 del 29-07-2008

Norme per la rigenerazione urbana.

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE PUGLIA N. 124 del 1 agosto 2008

Artt. 1-6

Omissis

ARTICOLO 7

(Incentivi)

1. L'inclusione degli interventi in programmi integrati di rigenerazione urbana e la previsione di programmi intercomunali sono criteri di valutazione assunti dalla Regione nell'erogazione di finanziamenti destinati alla riqualificazione urbana.
2. Non costituisce variante ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o alle previsioni strutturali dei piani urbanistici generali comunali vigenti l'approvazione di programmi integrati di rigenerazione urbana che comportino:
 - a) adeguamento e/o rettifica di limitata entità del perimetro delle aree assoggettate a piani urbanistici esecutivi dovuti alla maggiore scala di rappresentazione grafica;
 - b) modifiche del perimetro di comparti o unità di minimo intervento stabiliti dagli strumenti urbanistici generali.
3. I comuni, in base ai criteri stabiliti dalla Giunta regionale entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, possono prevedere in favore di coloro che effettuano gli interventi di cui alla presente legge riduzioni dell'ICI o di altre imposte comunali e degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione di cui agli articoli 16, come modificato dagli articoli 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166 e 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, e 17 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), graduando gli stessi allo scopo di favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale e insediamenti sostenibili sotto il profilo energetico-ambientale.
4. In aggiunta agli incentivi di cui al comma 3, per favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito dei programmi integrati di rigenerazione urbana, compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia fissati dal 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), e delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, i comuni possono prevedere senza che ciò configuri variante urbanistica:
 - a) mutamenti di destinazione d'uso di immobili dismessi o da dismettere riservati all'edilizia residenziale sociale;
 - b) incrementi fino al 10 per cento della capacità insediativa residenziale prevista dagli strumenti urbanistici generali vigenti riservati a interventi di edilizia residenziale sociale.
5. Gli incentivi previsti dal presente articolo sono cumulabili con altri contributi compatibilmente con i criteri di cumulabilità previsti dagli incentivi nazionali.

ARTICOLO 7 bis*

Interventi di riqualificazione ambientale attraverso la demolizione di manufatti edilizi collocati in zone sensibili e la delocalizzazione delle relative volumetrie

1. I comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da rimuovere in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine, approvano piani urbanistici esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.
2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, il piano urbanistico esecutivo può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del 35 per cento di quella preesistente purché sussistano le seguenti condizioni:
 - a) l'edificio da demolire deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 e non deve interessare gli immobili elencati al comma 6;
 - b) l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il comune lo ritenga opportuno;
 - c) con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;

- d) la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera b), in area o aree, ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il comune e l'interessato;
- e) la ricostruzione deve avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968, a quelle dell'edificio demolito;
- f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito;
- g) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.
3. Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il limite massimo della misura premiale è elevato al 45 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana o, nell'ipotesi di interventi che interessino immobili con destinazione residenziale, qualora gli edifici ricostruiti siano destinati, per una quota minima pari al 20 per cento della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.
4. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano promossi da comuni o istituti autonomi case popolari (IACP) e comprendano immobili destinati a edilizia residenziale pubblica di proprietà di detti enti, per usufruire della misura premiale prevista dal comma 3 è sufficiente che siano soddisfatte le condizioni di cui al comma 2, lettere e), f), g).
5. Le misure premiali di cui ai commi 2 e 3 possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della l.r. 13/2008 e possono essere previste unicamente nelle ipotesi in cui l'edificio da demolire sia collocato:
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004;
 - negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748;
 - nelle zone A delle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e delle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997 n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia);
 - nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
 - nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
 - negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
6. La demolizione non può riguardare comunque immobili:
- ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;
 - definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
 - inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
 - di interesse storico, 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).
7. Il riconoscimento delle misure premiali di cui ai commi 2 e 3 non comporta l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali vigenti. Per l'approvazione dei corrispondenti piani urbanistici esecutivi (PUE) si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 16 della l.r. 20/2001.
8. Nei casi previsti dal comma 4, la realizzazione di interventi demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria è subordinata all'applicazione del procedimento di cui al comma 10 dell'articolo 16 della l.r. 20/2001; la ricostruzione di edifici nella stessa area oggetto di demolizione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.
9. Qualora non siano soddisfatte tutte le condizioni di cui al comma 2, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 4, possono essere autorizzati dal comune, eventualmente con la previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 6.

** Articolo aggiunto dalla legge 30 luglio 2009, n. 14*

Art. 7 ter Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali *

1. Per favorire interventi di riqualificazione di aree urbane degradate, i comuni possono individuare ambiti del territorio comunale ove è consentita la sostituzione, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nella medesima area o la rimozione con delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, di singoli edifici destinati alla residenza o a usi strettamente connessi, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, secondo criteri rispondenti all'esigenza di migliorare la qualità ambientale e architettonica degli insediamenti, di assicurare il risparmio delle risorse energetiche e idriche, di ridurre il consumo del suolo agricolo e della mobilità individuale su gomma.

2. Per le finalità di cui al comma 1, i Comuni possono riconoscere, come misura premiale, una volumetria supplementare nella misura massima del 10 per cento della volumetria edificata preesistente, purché sussistano le seguenti condizioni:

- a) gli edifici da sostituire o rimuovere devono essere ubicati all'interno dei centri abitati;
- b) la demolizione non può interessare comunque gli immobili elencati nel comma 6 dell'articolo 7 bis della presente legge;
- c) la ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce, curando particolarmente le relazioni con la natura, forma, dimensione e funzione di tutti gli spazi costruiti e spazi aperti che hanno rilevanza ai fini della migliore fruizione dello spazio pubblico e di uso pubblico;
- d) la ricostruzione non può avvenire nella stessa area oggetto di demolizione qualora l'edificio sia ubicato in una delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis;
- e) ove si proceda alla delocalizzazione delle volumetrie, le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree;
- f) ove si proceda alla delocalizzazione, la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera e), in area o aree ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;
- g) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o strettamente connessa a quella dell'edificio demolito;
- h) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla l.r. 13/2008. A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 3 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

3. Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il valore massimo della misura premiale è elevato, comunque nei limiti del 35 per cento della volumetria dell'edificio esistente:

- a) di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana;
- b) di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20 per cento della sua volumetria, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune;
- c) di un ulteriore 5 per cento qualora l'edificio ricostruito acquisisca almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità;
- d) di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia realizzato ad esito di concorsi di idee o di progettazione ai sensi della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).

* *Articolo aggiunto dalla legge 13 agosto 2011, n. 21*

Art. 7 quater Riqualificazione urbana attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali*

1. Per incentivare la riqualificazione ecologica degli edifici in aree urbane degradate, la riqualificazione fisica e funzionale di aree interessate dalla presenza di edifici produttivi dismessi privi di qualità architettonica, la delocalizzazione di edifici produttivi da aree destinate ad usi non compatibili, i Comuni individuano ambiti del territorio comunale ove è consentita:

- a) la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici con destinazione industriale o artigianale, ubicati in aree destinate ad attività produttive dagli strumenti urbanistici generali vigenti, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nella medesima area;
- b) la rimozione di singoli edifici con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, con delocalizzazione delle relative volumetrie verso area o aree destinate ad attività produttive dagli strumenti urbanistici generali vigenti, quale che sia la destinazione d'uso dell'area ove l'edificio da delocalizzare è ubicato.

2. Per le finalità di cui al comma 1, i Comuni possono riconoscere, come misura premiale, una volumetria supplementare nella misura massima del 5 per cento della volumetria edificata preesistente, purché sussistano le seguenti condizioni:

- a) la demolizione non può interessare comunque gli immobili elencati nel comma 6 dell'articolo 7 bis;

- b) la ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce, curando particolarmente le relazioni con la natura, forma, dimensione e funzione di tutti gli spazi costruiti e spazi aperti che hanno rilevanza ai fini della migliore fruizione dello spazio pubblico e di uso pubblico;
- c) la ricostruzione non può avvenire nella stessa area oggetto di demolizione qualora l'edificio sia ubicato in aree non destinate ad attività produttive oppure in una delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis;
- d) ove si proceda alla delocalizzazione delle volumetrie, le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione; a tal fine l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree;
- e) ove si proceda alla delocalizzazione, la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera d), in area o aree a destinazione produttiva, comunque ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 dell'articolo 7 bis, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;
- f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o assimilabile a quella dell'edificio demolito;
- g) l'edificio ricostruito deve essere in grado di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile almeno del 25 per cento rispetto ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, applicando criteri progettuali e tecniche di tipo passivo e bioclimatico.

3. Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il valore massimo della misura premiale è elevato, comunque nei limiti del 25 per cento della volumetria dell'edificio esistente:

- a) di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana;
- b) di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia in grado di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile almeno del 50 per cento rispetto ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, applicando criteri progettuali e tecniche di tipo passivo e bioclimatico e il rapporto tra l'area soggetta a recupero idrico e la superficie impermeabile totale del lotto sia almeno del 30 per cento;
- d) di un ulteriore 5 per cento della volumetria preesistente qualora l'edificio ricostruito sia realizzato a esito di concorsi di idee o di progettazione, ai sensi della l.r. 14/2008.

4. Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, qualora l'intervento preveda la delocalizzazione di impianti industriali e commerciali o ad essi assimilati da zone a destinazione agricola, a verde o a servizi pubblici o privati, comunque denominate nello strumento urbanistico generale vigente, verso area o aree destinate dagli stessi strumenti ad attività produttive, il valore massimo della misura premiale è elevato di un ulteriore 10 per cento della volumetria preesistente con conseguente innalzamento al 35 per cento della premialità massima complessivamente ottenibile.

** Articolo aggiunto dalla legge 13 agosto 2011, n. 21*

Art. 7 quinquies Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la demolizione e la ricostruzione di edifici *

1. Ai fini della presente legge:

- a) per centro abitato si intendono le parti del territorio corrispondenti alle zone B di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 come perimetrato dallo strumento urbanistico generale vigente, quale che sia la loro nomenclatura;
- b) per edificio si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo, isolato o collegato ad altri edifici adiacenti e con almeno un accesso sulla strada pubblica o privata, composto da una o più unità immobiliari funzionalmente e fisicamente connesse tra loro mediante parti comuni, indipendentemente dal regime delle proprietà;
- c) per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968;
- d) per volumetria complessiva si intende quella calcolata secondo i criteri e parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.

2. La ricostruzione di edifici, nella stessa area oggetto di demolizione o in altre aree a seguito di delocalizzazione delle volumetrie, si può realizzare solo in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, a quelle dell'edificio demolito.

3. Ai fini dell'applicazione degli articoli 7 ter e 7 quater, i Comuni, in fase di redazione o di aggiornamento del documento programmatico per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 3 e previa pubblicazione di avviso pubblico destinato a raccogliere segnalazioni e proposte da parte di soggetti pubblici e privati, devono puntualmente individuare sulla cartografia tecnica regionale in scala 1:5.000 e sullo strumento urbanistico generale vigente, precisandone i relativi

perimetri, gli ambiti del territorio comunale in cui è possibile la realizzazione degli interventi contemplati dagli articoli 7 ter e 7 quater.

Nella medesima fase di redazione o di aggiornamento del documento programmatico per la rigenerazione urbana, i Comuni procedono a individuare gli ambiti del territorio comunale in cui la possibilità di realizzare detti interventi è esclusa in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica o è subordinata a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi, previsione di aree destinate a verde o a parcheggi.

4. Gli interventi di cui agli articoli 7 ter e 7 quater sono realizzabili mediante (DIA), ai sensi dell'articolo 22 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come sostituito dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, o, in alternativa, mediante permesso di costruire.

5. La ricostruzione, nella medesima area o previa delocalizzazione delle volumetrie, deve avvenire comunque nel rispetto degli standard urbanistici di cui agli articoli da 3 a 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, delle norme relative al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi della volumetria complessiva realizzata con la ricostruzione, nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico- sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla difesa del suolo, alla tutela del paesaggio, dell'ambiente e dell'ecosistema.

6. Le misure premiali previste dagli articoli 7 ter e 7 quater non possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della l.r. 13/2008.

7. Qualora siano soddisfatte tutte le condizioni di cui al presente articolo, nonché quelle contemplate dagli articoli 7 ter e 7 quater, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria non richiedono variante agli strumenti urbanistici generali. Qualora invece le suddette condizioni non siano soddisfatte, gli interventi di cui sopra possono essere autorizzati dal Comune, con l'eventuale previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale, ove l'intervento sia inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana, si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 6.

8. Gli immobili interessati dagli interventi contemplati dagli articoli 7 ter e 7 quater devono risultare esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge e regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con r.d. 1572/1931. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del r.d.l. 652/1939, convertito, con modificazioni, dalla legge 1249/1939, devono essere presentate idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della DIA o dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. 9. Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

** Articolo aggiunto dalla legge 13 agosto 2011, n. 21*