

Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Con il presente provvedimento la Regione, all'esito di una fase di concertazione con le forze sociali, economiche e territoriali ed alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali nonché da operatori pubblici e privati, intende fornire indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena, corretta ed uniforme attuazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 di seguito denominata “*legge*”.

1. ARTICOLO 1 – Finalità e ambito di applicazione

1.1 Edifici ed aree escluse dall'applicazione della legge (art.1, comma 2, lettere a, b e c)

Il comma 2 dell'art.1 detta le condizioni richieste per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge.

In primo luogo giova sottolineare che l'applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 del medesimo art. 1.

Infatti, sebbene tale requisito sia espressamente riportato solo nell'art. 2 con riferimento ai programmi di rigenerazione urbana, esso è chiaramente condizione per l'applicazione di tutti gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, in quanto enunciato nell'art. 1, comma 2, tra le condizioni generali di applicabilità della legge.

In particolare, le disposizioni legislative trovano applicazione esclusivamente su edifici “*legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi)*”. Al fine di definire correttamente il campo di applicazione della norma, va chiarito che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro.

In merito al requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio come presupposto per l'applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l'ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.

Inoltre, il comma 2 dell'art. 1 prevede che le disposizioni della legge non si applicano agli edifici ubicati:

“a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione fuori di dette aree;

b) nelle aree naturali protette, ad eccezione delle zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;

c) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ad esclusione delle aree individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4 della L.R. 22/97. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.”.

Pertanto, solo le predette zone, tenuto conto delle specifiche eccezioni, sono escluse dall'ambito di applicazione della legge, con la conseguenza che risultano ammesse ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come “servizi pubblici”.

Con riferimento al campo applicativo della legge, una precisazione merita poi l'esclusione, pur non ricompresa tra quelle di carattere generale di cui all'art. 1, delle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici dall'ambito di applicazione degli artt. 2, 3, 5 e 6. In proposito, infatti, occorre precisare che vanno considerati tali gli ambiti ricadenti nei perimetri individuati nelle Tavole B del PTPR, evidenziati con apposita campitura rossa.

1.3 Applicazione della legge nelle aree naturali protette e nelle zone agricole (art.1, comma 2, lett. b e c)

La lettera *b*), del comma 2, facendo specifico riferimento alle aree naturali protette, esclude esplicitamente che gli interventi previsti dalla legge possano essere realizzati nelle predette aree.

La norma prevede, tuttavia, un'eccezione che riguarda le zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto comunque salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla l.r. 29/1997.

Con tale ultima previsione, il legislatore regionale ha voluto chiarire che nelle aree naturali protette gli interventi previsti dalla legge sono consentiti se l'area è classificata dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e, ove così fosse, se l'intervento non contrasti con la normativa prevista dai piani di assetto approvati ovvero con quella di salvaguardia prevista dalla l.r. 29/1997.

Per quanto riguarda la normativa di salvaguardia la l.r. 29/1997 nel comma 4, dell'art. 8 consente per le zone omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 “*la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi*” mentre per le zone omogenee C, D ed F la lettera *r*), del comma 3, dell'art. 8 consente la realizzazione “*degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001*”. Pertanto, in regime di salvaguardia, nelle aree dei parchi regionali individuate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani la legge si applica nelle modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della l.r. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal piano regolatore per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento.

Per quanto riguarda, invece, le aree naturali protette in cui è vigente il piano di assetto la legge si applica nelle zone di promozione economica e sociale previste dal piano ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera f), punto 4), della l.r. 29/1997 fermo restando che tali zone siano classificate nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.

La lettera c) dell'art. 1 esclude dal campo di applicazione della legge, ad eccezione dell'intervento previsto dall'art. 6, le zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 a meno che non siano classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani o come paesaggio degli insediamenti in evoluzione e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997.

Tale ultima disposizione, come noto, prevede che i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997 possono comprendere anche zone agricole purché contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale. Ora, la salvezza di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997, e cioè la possibilità di interessare le aree agricole contermini ai perimetri urbani e di scarso pregio, deve essere riferita ai soli programmi di rigenerazione urbana previsti dall'art. 2 della l.r. 7/2017. Infatti, è solo l'art. 2 della l.r. 7/2017 che richiama i programmi integrati di intervento o di recupero della l.r. 22/1997, e pertanto è solo tramite tale strumento che è possibile interessare all'intervento di rigenerazione zone omogenee E che abbiano i requisiti suddetti.

Quanto all'applicabilità dell'art. 6, occorre chiarire che tale disposizione non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del *“mantenimento della destinazione d'uso in essere”*.

Per quanto attiene ai necessari approfondimenti in merito all'applicabilità in zona agricola degli interventi dell'art. 5 si rimanda al paragrafo 5 (*Articolo 5 – Interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico*) del presente provvedimento.

Merita infine chiarire che, ai sensi del comma 10 dell'art. 8, la realizzazione dei suddetti interventi determina l'adeguamento della destinazione di zona urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio alla destinazione d'uso in essere dello stesso.

Per tutti gli aspetti ulteriori rispetto all'edificazione in zona agricola continua, quindi, ad applicarsi integralmente il Titolo IV della l.r. 38/1999.

1.4 Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici (art. 1, comma 3)

La legge ha previsto che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all'art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all'allegato A del DPR 31/2017.

In attesa della approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, si ricorda che sono in vigore le misure di salvaguardia previste dal capo V della L.R.

24/1998 e dallo stesso PTPR adottato con Delibere di giunta n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007.

In particolare, per quanto attiene la disciplina di tutela applicabile nelle more dell'approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale occorre richiamare quanto previsto all'art. 7 delle NTA dello stesso Piano.

La suddetta norma al comma 4 prevede che, per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili o aree di cui all'art. 134, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli per decreto o di legge) resta ferma la normativa dei PTP vigenti e che, in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti, debba prevalere la previsione più restrittiva.

Al contempo, il comma 5 della medesima norma stabilisce, invece, che per la parte di territorio interessata dai cd. beni identitari, ossia dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 134 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli di piano), a decorrere dall'adozione, si applica esclusivamente la "disciplina di tutela" del PTPR.

Per "disciplina di tutela" deve ovviamente intendersi quella relativa ai contenuti del PTPR aventi natura prescrittiva e non anche i contenuti aventi meramente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo.

A ciò si aggiunga che sempre il comma 7 dell'art. 7 delle NTA del PTPR prevede che per l'individuazione e la ricognizione dei beni paesaggistici, sino all'approvazione definitiva del PTPR, si deve fare riferimento esclusivamente alle perimetrazioni del PTPR adottato contenute negli elaborati "Beni Paesaggistici" – Tavole B che, per espressa previsione delle NTA del PTPR (v. art. 5, comma 2, lettera d), definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva e sostituiscono le tavole E1 e E3 dei PTP vigenti.

2. ARTICOLO 2 - Programmi di rigenerazione urbana

2.1 Alloggi per l'edilizia residenziale pubblica e per l'edilizia sociale (art. 2, comma 4, lettera f)

Il comma 4 della disposizione contiene un elenco di voci che i Comuni devono indicare nel corso dell'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana di cui al medesimo art. 2, al fine di connotarne i contenuti per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi fissati dalla legge.

Tra queste, alla lettera f), è previsto che i Comuni indichino anche le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell'ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale.

Nulla vieta, ovviamente, che il Comune stabilisca che l'intera quota di edilizia residenziale pubblica venga soddisfatta attraverso alloggi di edilizia sociale.

Infine, per quanto attiene la definizione e la disciplina degli alloggi di edilizia sociale occorre far riferimento a quanto previsto in merito dalla vigente normativa statale.

2.2 Interventi di bioedilizia (art2, comma 11)

Il comma 11 dell'art. 2 prevede che per i programmi di rigenerazione urbana, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 6/2008.

Sul punto occorre chiarire che il rinvio operato dal Legislatore regionale alle disposizioni contenute nella l.r. 6/2008 va inteso solo per le parti della legge che non sia state superate da normative statali sopravvenute.

Al fine di rendere attuabili in modo sostanziale le finalità espresse alle lettere e) e g) del comma 1, dell'articolo 1 della legge si evidenzia che negli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, come anche disposto dalla lettera d), del comma 1, dell'articolo 12, della l.r. 6/2008, sono scomputabili in via esemplificativa dalla determinazione dell'indice di fabbricabilità, della superficie lorda e del volume dell'edificio i seguenti elementi:

- 1) i volumi tecnici atti ad ospitare le dotazioni impiantistiche necessarie per i sistemi di produzione e/o accumulo di energie alternative;
- 2) i maggiori volumi e le maggiori altezze atti alla realizzazione di coperture tecnologiche captanti;
- 3) le superfici verticali/orizzontali quali sistemi tridimensionali "doppia pelle" degli edifici adoperati come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico;
- 4) i volumi destinati ad accogliere sistemi di accumulo passivo quali muro di Trombe-Michele e sistemi analoghi;
- 5) gli atrii solari a captazione diretta dell'energia solare anche in aderenza a due o più livelli (doppia altezza) o a corpi di fabbrica adiacenti;
- 6) i camini polifunzionali atti all'accumulo energetico e/o la termo-circolazione dell'aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti;
- 7) i pergolati ed i graticci, le logge, le persiane mobili anche perimetrati da sistemi captanti e/o atti all'ombreggiamento estivo;
- 8) i maggiori spessori dei solai per la realizzazione di tetti inverditi e orti anche pensili;
- 9) i volumi anche posti in copertura per la captazione dell'energia solare e per l'illuminazione naturale, anche zenitale, degli ambienti destinati alla permanenza.

3. ARTICOLO 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio

3.1 Tipologie di intervento e titoli abilitativi (art. 3, comma 1)

L'art. 3 consente, all'interno di appositi ambiti di intervento individuati da parte del Consiglio Comunale, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto alle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.

In merito alla tipologia di interventi ammessi dalla norma occorre precisare che la stessa norma consente di effettuare, alternativamente, interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive.

Pertanto, il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.

Altro aspetto da chiarire riguarda l'autorizzazione per la realizzazione degli interventi che, come specificato dalla norma, si forma "*previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo*".

Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Per la sua validità, occorrerà che l'intervento una volta ottenuto il titolo venga eseguito nelle more della sua vigenza.

Nel merito, si ricorda che l'attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all'art. 1, comma 3 della l.r. 36/1987, all'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l'attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA a seconda dei casi.

Resta sempre ferma la possibilità di attuare, come sancito dalla medesima disposizione, gli interventi con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 *ter* della l.r. 36/1987.

3.2 Interventi di bonifica (art. 3, comma 3)

Il comma 3 ha previsto la possibilità, ove si esegua un intervento di demolizione e ricostruzione, di "*delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità [...] in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale*" individuato e di "*cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera*". Occorre a tale proposito precisare che l'ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del consiglio comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge.

La legge ha stabilito, inoltre, che la bonifica dell'area ceduta, ove necessaria, sia a carico del proponente e costituisca condizione *sine qua non* per la realizzazione dell'intervento edilizio privato e che debba essere ultimata e collaudata prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata.

In merito alla bonifica occorre chiarire che la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati.

In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l'intero Titolo Quinto della parte IV, dall'art. 239 all'art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Pertanto, per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modifica a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006. In linea con quanto richiesto dalla norma, dunque, solo una volta bonificata l'area inquinata, sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge.

4. ARTICOLO 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici

4.1 Titoli abilitativi (art. 4, comma 1)

Anche per l'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici la legge rinvia “*ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001*”.

Per tale fattispecie, valgono le medesime considerazioni illustrate al paragrafo 3.1 con la conseguenza che gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

4.2 Disposizioni per i cambi d'uso nei centri storici, nelle zone omogenee D e nei Consorzi per lo sviluppo industriali (art.4, comma 3)

Il comma 3 dell'art. 4 della legge attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.

Invece, nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.

4.3 Disposizioni transitorie (art. 4, commi 4 e 5)

Il comma 4 dell'art. 4 della legge consente di applicare le disposizioni di cui al medesimo articolo per un periodo massimo di 12 mesi, a partire dall'entrata in vigore della legge (19 luglio u.s.) e fino all'approvazione della delibera di consiglio comunale di cui al comma 1 dell'art. 4. Restano in ogni caso esclusi da tale regime transitorio gli edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali, di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D. Per l'applicazione transitoria nelle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici è invece necessaria la preventiva autorizzazione della giunta comunale, che dovrà essere resa con riferimento ad ogni singola proposta di intervento.

Quel che necessita di essere chiarito è l'interpretazione della suddetta disposizione. A tal proposito, si rileva che il soggetto che intenda avvalersi di questa previsione avrà - fino all'approvazione della delibera da parte del consiglio comunale e, comunque, per un periodo massimo di 12 mesi a partire dall'entrata in vigore della legge - la possibilità di presentare il titolo ovvero la domanda di rilascio dello stesso, e che pertanto tale

intervallo temporale non deve considerarsi un limite per la conclusione del procedimento, che dovrà invece definirsi ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 380/2001.

Ulteriormente da chiarire è il rapporto tra l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto all'art. 4 e l'intervento diretto disciplinato dall'art. 6. Come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.

Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro.

Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.

Il comma 5 della norma stabilisce che nel regime transitorio di cui al comma 4 nelle zone individuate come insediamenti storici dal PTPR, l'intervento è ammissibile previa autorizzazione della Giunta comunale.

Sul punto, merita chiarire che la sopra richiamata delibera di giunta ha la finalità di autorizzare "a monte" la fattibilità dell'intervento e, non anche, quella di assentirlo. Conseguentemente, trattandosi di una delibera preliminare all'avvio della procedura per l'eventuale ottenimento del titolo edilizio, il soggetto proponente sarà tenuto a presentare, in tale sede, solamente una relazione tecnica illustrativa dell'intervento che intenderebbe realizzare in attuazione dell'art. 4, accompagnata da una tavola progettuale di massima.

Una volta ottenuta l'autorizzazione da parte della giunta, la progettazione dovrà, invece, adeguarsi alle regole richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

Nel periodo transitorio, resta fermo, il divieto di applicare le suddette disposizioni legislative a edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi nonché a edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.

5. ARTICOLO 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici

Gli interventi previsti all'art. 5 della legge consentono, previo recepimento di tali previsioni da parte dell'Amministrazione comunale, di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero

corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.

Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

Inoltre, merita chiarire che la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. In tal caso, con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l'attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell'ampliamento previsto.

Infine, in merito all'applicazione degli interventi di cui all'art. 5 della legge nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 merita chiarire che i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.

6. ARTICOLO 6 - Interventi diretti

6.1 Tipologia degli interventi, titoli abilitativi e cambio delle destinazioni d'uso (art. 6, commi 1 e 2)

Il comma 1 dell'art. 6 stabilisce che “ *Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti su edifici legittimi o legittimati interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della una superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito è il 10% della superficie coperta*”.

La prima precisazione da fare riguarda la tipologia degli interventi consentiti dall'articolo 6. In merito, si rinvia alla trattazione svolta nel precedente punto 3.1 nella quale si afferma che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità.

Per quest'ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di ridistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita. In tal caso, l'intervento dovrà essere autorizzato mediante il permesso di costruire o, se necessario, mediante il permesso di costruire convenzionato. Tale tipologia di interventi—deve naturalmente essere esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004.

Un secondo aspetto da chiarire riguarda la tipologia dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi. A tale proposito per “*idoneo titolo abilitativo*” ci si riferisce al permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) e disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 ed al permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 *bis* del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 *ter* della L.R. 36/1987.

Infine, merita chiarire che il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all’articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all’articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli “*interventi diretti*” sono “*sempre consentiti*”.

Inoltre, lo stesso legislatore detta nel comma 2 le condizioni per l’attuazione degli interventi di cui all’art. 6 esplicitando che tali interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l’intervento “*indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi*”. Pertanto, l’attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nei Comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale vigente o di programma di fabbricazione si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati le disposizioni di cui all’art. 6 con l’obbligo del mantenimento della destinazione d’uso preesistente.

Nei Comuni dotati di programma di fabbricazione, oltre al recepimento delle previsioni di cui all’articolo 5 della legge, è consentito applicare le disposizioni dell’articolo 6 purché vengano rispettate per ogni zona omogenea le destinazioni d’uso consentite dallo stesso programma.

6.2 Interventi per l’adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta (art.6, comma 5)

Il regolamento regionale 24 ottobre 2008 n. 18 “*Disciplina delle strutture Ricettive all’aria aperta*”, come modificato dal regolamento regionale 26 novembre 2014 n. 27, definisce i nuovi requisiti che le strutture ricettive devono possedere per il rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza, accessibilità, prevenzione incendi e gestione delle attività.

Il comma 5, dell’articolo 6 della legge dispone che per l’adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del 20% della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell’ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.

7. ARTICOLO 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni

7.1 Standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 (art. 8, comma 1)

L'articolo 8 detta una serie di norme comuni per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della l.r. 7/2017.

Tra queste vi è quella relativa alla necessità di garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 ove a seguito dell'intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso.

La disposizione prevede che qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre diverse modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.

La possibilità di monetizzare con le regole sopra descritte gli standard urbanistici non reperiti è concessa anche in altre due fattispecie:

- 1) nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;
- 2) nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq.

In conseguenza di quanto prescritto dalla norma, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperire le aree per lo standard urbanistico dovuto, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi della monetizzazione, mentre nelle due precedenti fattispecie il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione.

7.2 Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)

Il comma 3 dell'art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 *bis* del DPR 380/2001, ai limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale.

Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.

7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4)

Per quanto riguarda la definizione di "Superficie lorda" si deve fare riferimento a quanto previsto nella deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 che recepisce lo schema di Regolamento Edilizio

Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del d.p.r. 380/2001 approvato il 20 ottobre 2016 con la stipula dell'Intesa Governo, Regioni e Comuni in sede di Conferenza Unificata. Con tale deliberazione la Regione disciplina le modalità e i termini di attuazione della stessa, prevedendo un atto di recepimento regionale che preveda i criteri, i metodi, le procedure e i tempi per l'adozione dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni e prevede norme tecniche di dettaglio (allegato C) ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi (allegato A).

In particolare i Comuni che utilizzano nella strumentazione urbanistica comunale vigente il volume come base per il computo della consistenza edilizia degli edifici, dovranno, ai sensi della DGR n. 243 del 19 maggio 2017, introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione. A tale proposito, ove necessario e in attesa dell'adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni, l'articolo 2 dell'Intesa consente alla Regione di dettare indicazioni tecniche di dettaglio. Pertanto, al fine di garantire una corretta ed uniforme applicazione delle disposizioni la legge al comma 4 dell'articolo 8 dispone che *“Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $superficie=volume/3,20$ ovvero $volume=superficie \times 3,20$.”*

Inoltre, per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la S.U.L., l'allegato D della deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 in risposta all'osservazione di Roma Capitale precisa che la S.U.L. è direttamente assimilabile alla “Superficie Lorda” dal Quadro delle definizioni.

Infine, per una corretta applicazione della legge, è opportuno specificare i criteri di calcolo della superficie lorda anche per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. A tale scopo, si evidenziano in via esemplificativa, le superfici delle strutture non residenziali che sono escluse dal computo della superficie lorda in quanto rientrano nella superficie accessoria di cui all'allegato A della suddetta deliberazione.

1) Androni e locali guardiania.

- Nel turistico-ricettivo non vanno conteggiate le hall di ingresso, le reception, i foyer, i depositi per i bagagli.
- Nel direzionale non vanno conteggiate la portineria, la reception e le aree prima dei tornelli di ingresso e di uscita.
- Nei centri commerciali non vanno conteggiate la mall e le aree dedicate al transito degli utenti per accedervi, i percorsi che dalla mall portano alle uscite di sicurezza.
- Nelle grandi superfici di vendita non vanno conteggiate le aree di ingresso fino alle casse e/o fino alle barriere mobili che delimitano l'area di vendita.

2) Collegamenti verticali

- Nel turistico ricettivo e nel direzionale non vanno conteggiati gli ascensori e le scale compresi i pianerottoli fino all'inizio dei corridoi e le aree di disimpegno.
- Nei centri commerciali non vanno conteggiati gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se facenti parte della mall. In caso contrario valgono le successive norme per le grandi strutture di vendita.
- Nelle grandi strutture di vendita non vanno conteggiati i percorsi delle vie di fuga opportunamente delimitati e identificati; gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se ubicati all'interno della struttura tra le

casce e l'uscita; l'impronta in pianta di scale, tappeti mobili e ascensori, nonché il percorso, che dovrà essere delimitato a terra, necessario per raggiungerli se ubicati all'interno della struttura di vendita.

Per tutte le destinazioni non residenziali, infine, sono scomputati dal calcolo della superficie lorda i locali destinati a contenere apparecchiature di impianti meccanici, elettrici e per la trasmissione dati.

I suddetti volumi, nel caso di successive trasformazioni dell'edificio, non potranno essere computati nel calcolo per il dimensionamento della consistenza edilizio del fabbricato esistente, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa regionale e nazionale di riferimento. A tal fine la richiesta di permesso di costruire sarà corredata da specifico atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a rispettare le suddette prescrizioni.

7.4 Divieto di cumulo delle premialità (art. 8, comma 5)

Con tale comma il legislatore regionale stabilisce che le premialità previste dalla LR 7/2017 non sono cumulabili tra loro e con quelle previste o già realizzate da altre leggi statali e regionali.

È quindi evidente, in primo luogo, che non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017. Resta salvo, invece, quanto detto al punto 4.3 con riferimento all'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 in quanto tale ipotesi non configura un cumulo di misure premiali previste dalla legge.

Quanto al rapporto con le premialità previste o già realizzate ai sensi di altre leggi, la situazione che certamente si presenta quale più ricorrente riguarda l'accesso ai benefici volumetrici di cui alla l.r. 21/2009, che certamente esclude l'applicazione delle l.r. 7/2017.

Inoltre, giova precisare che le premialità previste dalla LR 7/2017 possono coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le "*Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti*". Difatti, la LR 13/2009 non prevede il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, così come invece previsto dalla LR 7/2017, bensì favorisce il mero recupero, ai fini abitativi o turistico ricettivi, di superfici già esistenti nell'immobile. Con la conseguenza che sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della LR 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla LR 7/2017.

8. ARTICOLO 9 - Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali

8.1 Interventi di riordino funzionale dei manufatti (art. 9, comma 2)

L'articolo 9 detta disposizioni per la valorizzazione e per il miglioramento e la fruizione dei territori costieri e lacuali in attuazione delle previsioni di cui alla l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale n. 19/2016. Le disposizioni in esame, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema di pianificazione delle aree del demanio marittimo, consentono ai titolari di concessione demaniale di rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati per lo svolgimento di attività turistiche e ricreative.

La prima precisazione che merita di essere fatta riguarda il comma 2 laddove per l'attuazione degli interventi rinvia "*all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001*". Il titolo abilitativo a cui la norma si riferisce è, a seconda dei casi, il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dall'art. 22 del d.p.r. 380/2001 ed il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987. Nel comma 2 sono inoltre definite le modalità e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Infine è opportuno specificare che gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi devono essere ammortizzati entro e non oltre la durata delle concessioni in corso, per evitare possibili ipotesi di proroga delle stesse concessioni, in quanto il manifestarsi di tale condizione si porrebbe in contrasto con il principio di tutela della concorrenza, e quindi con l'articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione.