

9.01.2018

**Contenuti per una proposta di legge di modifica alla legge regionale 14 luglio 2009, n. 20
(Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica)**

Alla scadenza della possibilità di realizzare in deroga agli strumenti urbanistici alcune operazioni edilizie consentite dalle disposizioni contenute nella legge regionale 14 luglio 2009, n. 20, stabilita ad oggi al 30 giugno 2018, consegue l'esigenza di dare concreto avvio al processo normativo che deve sostituire la natura derogatoria della norma e creare le condizioni per favorire, in modo concreto e stabile, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio compromesso e obsoleto nelle sue diverse destinazioni d'uso, consentendo interventi anche di sostituzione edilizia in modo semplice e rapido e l'adeguamento contestuale ai livelli attuali di sicurezza strutturale, di risparmio energetico e di qualità architettonica.

L'obiettivo, oltre a superare il vincolo temporale di applicazione della norma ai solo edifici realizzati alla data di entrata in vigore della l.r. 20/2009, ovvero al 31 luglio 2009, è anche quello di migliorare l'intero intorno dell'edificio oggetto dell'intervento consentito, mediante disposizioni che semplificano e integrano le norme dello Stato, al fine di consegnare in mano ai Comuni e agli operatori del settore uno strumento normativo in grado di concludere operazioni di risanamento radicale del patrimonio edilizio.

Di seguito si illustrano i contenuti essenziali che potrebbero costituire oggetto del DDLR.

Con l'attuazione delle proposte si intende far sì che gli strumenti di governo del territorio promuovano la localizzazione degli interventi edilizi in aree già urbanizzate, dismesse e sottoutilizzate con le seguenti finalità:

- a) evitare il consumo di superficie libera per valorizzare la medesima come risorsa non rinnovabile e strategica per la resilienza del territorio e dell'ambiente e per la tutela della biodiversità, del paesaggio, nonché della produzione agricola;
- b) promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana, consentendo il consumo di suolo solo se la necessità di nuove aree non può essere soddisfatta riutilizzando o rigenerando le aree già urbanizzate o prive di condizioni di naturalità;
- c) valorizzare il tessuto edilizio urbano esistente incentivando l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, anche attraverso la sostituzione edilizia e promuovendo la qualità architettonica degli edifici a livello strutturale e la sostenibilità energetica secondo i principi dell'edilizia sostenibile e incentivando gli interventi di de-impermeabilizzazione.

Nel merito si intende proporre ai comuni di operare, in linea con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale che riconosce l'assetto insediativo esistente e ne disciplina sia la tutela che le modalità di trasformazione, individuando mediante deliberazione di Consiglio comunale gli ambiti entro i quali consentire e programmare i seguenti interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

- Per gli edifici a destinazioni d'uso residenziali o turistico ricettive, di qualunque tipologia edilizia (non solo più edifici uni e bi-familiari):

- consentire, ove è ammessa dal PRG vigente la ristrutturazione leggera, la possibilità di estendere il tipo di intervento previsto fino alla limitata demolizione e ricostruzione con la contestuale possibilità di concedere una premialità del 20% della superficie lorda o del volume totale esistenti;
 - consentire, ove è ammessa dal PRG vigente fino alla ristrutturazione edilizia pesante, la possibilità di estendere il tipo di intervento previsto fino alla sostituzione edilizia (ovvero la possibilità di demolizione totale e ricostruzione con diversa sagoma e diversa localizzazione nel lotto), con la contestuale possibilità di concedere una premialità del 25% della superficie lorda o del volume totale esistenti;
- Per gli edifici a destinazioni d'uso artigianali, produttive o direzionali:
 - consentire, ove è ammessa dal PRG vigente fino alla ristrutturazione edilizia pesante, la possibilità di estendere il tipo di intervento previsto fino alla sostituzione edilizia (ovvero la possibilità di demolizione totale e ricostruzione con diversa sagoma e diversa localizzazione nel lotto), con la contestuale possibilità di concedere una premialità del 25% della superficie coperta.
 - La premialità potrà essere ulteriormente incrementata del 5% nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente sia ridotta almeno del 25% e trasformata in superficie permeabile.
 - Dal punto di vista dei requisiti energetici sarà richiesto l'adeguamento dell'edificio alle norme energetiche vigenti, secondo i più recenti requisiti in materia di edilizia sostenibile a livello nazionale e regionale.
 - Per agevolare l'attuazione degli interventi si intende proporre alcune deroghe alle previsioni del DM 1444/1968, prestando particolare attenzione alle disposizioni statali che comunque rimangono inderogabili.

Sotto il profilo procedurale, l'operazione intende subordinare gli interventi edilizi previsti a preventiva deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, consentendo mediante una modifica che non costituisce variante di individuare gli ambiti entro i quali applicare la norma e gli edifici su cui intervenire con i singoli tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente; a tal fine saranno modificate e implementate le possibilità attualmente consentite dall'articolo 17, comma 12 della l.r. 56/1977.

Al fine di programmare l'attuazione degli interventi, i comuni potranno anche promuovere una manifestazione d'interesse, con cadenza annuale, allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione di cui sopra.

In mancanza della deliberazione comunale, al fine di promuovere gli interventi di riqualificazione, riuso e rigenerazione, gli aventi titolo potranno presentare richiesta d'intervento da sottoporre alla valutazione comunale.

Riguardo alle possibili condizioni che potranno interessare le proposte su descritte si intende prevedere restrizioni per quegli edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di sanatoria edilizia; saranno esclusi dagli interventi proposti gli edifici o gli ambiti individuati dai piani regolatori come centri storici comunque denominati, gli immobili o le aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi del d.lgs 42/2004, gli edifici situati nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale e gli

edifici esistenti situati in ambiti a pericolosità elevata.

Saranno naturalmente da osservare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e nel Piano Paesaggistico regionale e quanto definito dalle norme del PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI; non potranno essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.

Infine, fatta salva la valutazione delle ricadute economiche sul bilancio delle amministrazioni comunali, la proposta intende :

- chiarire a livello normativo l'applicazione del contributo di costruzione nei soli casi dei titoli onerosi o qualora gli interventi determinino aumento del carico urbanistico;
- escludere gli interventi proposti dall'applicazione del contributo straordinario;
- proporre di scomputare dal costo di costruzione il costo di smaltimento dei materiali edilizi generati dalle demolizioni non rientranti nella categoria degli aggregati di recupero.