

## **ARTICOLO 1**

### **Finalità**

1. La presente legge dà seguito a quanto disposto dall'accordo approvato dal Consiglio dei Ministri stipulato tra Governo e Regioni in Conferenza Unificata in data 01 aprile 2009.

2. Le Regioni, entro il termine ultimo di 90 giorni dall'emanazione della presente legge, disciplinano gli interventi di cui alla lettera a) e alla lettera b) del suddetto accordo nei termini appresso specificati.

3. In tale ambito, al fine di promuovere un intervento di natura energetico-ambientale sul territorio nazionale esse possono regolare anche i seguenti ulteriori interventi, secondo i requisiti di cui al successivo articolo 2:

1. interventi di edificazione di nuove aree, attraverso incrementi di diritti edificatori esistenti fino ad un massimo del 35%;

2. programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

3. recupero della volumetria di edifici, la cui presenza costituisca fattore di grave e protratto degrado del paesaggio e dell'ambiente circostante, avente carattere di particolare pregio (cd. "ecomostri");

4. interventi di rivitalizzazione di insediamenti turistico ricettivi con incrementi di cubatura fino ad un massimo del 35% e attraverso incrementi di diritti edificatori esistenti a destinazione turistico ricettiva fino ad un massimo del 35%.

## **ARTICOLO 2**

### **Ambito di applicazione**

1. Sono da intendersi interventi di cui alla lettera a) e b) dell'accordo di cui all'art.1 comma 2, rispettivamente:

1. gli interventi – che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni – finalizzati a

migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;

2. gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento.

2. Ai fini del miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale, gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo e gli interventi di cui all'articolo 1, comma 3, soddisfano i seguenti requisiti:

1. sono progettati, realizzati e gestiti secondo un'elevata qualità e criteri avanzati di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni e da raggiungere un livello di efficienza energetica corrispondente almeno alla classe energetica "C";

2. hanno l'obiettivo di minimizzare i consumi dell'energia e delle risorse ambientali in generale, nonché di contenere gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;

3. sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;

4. promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative e/o sperimentali;

5. diffondono l'adeguamento degli edifici alla normativa antisismica;

6. promuovono processi di bonifica e risanamento dei siti industriali dismessi.

3. E' fatta salva in tutti gli ambiti in cui i suddetti interventi avranno luogo la facoltà delle regioni di stabilire, con propri provvedimenti, ulteriori criteri di qualità architettonica ed edilizia finalizzati al risparmio energetico e alla compatibilità ambientale, nonché al miglioramento della qualità dei tessuti urbani, laddove gli interventi abbiano consistenza tale da avere significative ricadute negli ambiti urbani circostanti.

### **ARTICOLO 3**

#### **Funzioni delle regioni**

1. In conformità a quanto previsto dall'accordo di cui all'articolo 1, comma 1, le leggi regionali possono:

1. individuare ulteriori ambiti rispetto a quelli indicati nella presente legge per i quali gli interventi di ampliamento e di sostituzione siano esclusi o limitati;

2. individuare ulteriori fattispecie di riqualificazione del patrimonio immobiliare meritevoli di promozione ed incentivazione, in vista delle finalità perseguite dalla presente legge, con riferimento, in particolare, ad interventi di valorizzazione urbana, mediante ristrutturazione, totale o parziale, di immobili, tali da soddisfare i requisiti compresi nel precedente art. 2, comma 2;

3. individuare criteri e modalità volte a favorire e incentivare le proposte di interventi in zone degradate e defunzionalizzate;

4. adeguare le procedure per la certificazione energetica degli edifici, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 24 febbraio 2009, in relazione agli interventi previsti all'art. 2, comma 1, e definire, nelle more dell'emanazione del decreto di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, i requisiti minimi del sistema di accreditamento dei professionisti cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

2. Le regioni provvedono altresì alle attività di cui all'articolo 10, comma 2, del citato decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, in materia di monitoraggio, analisi, valutazione e adeguamento della normativa energetica.

3. Le disposizioni regionali riferite agli articoli 1, comma 3, e 2, comma 1, hanno una vigenza di 18 mesi, salvo diversamente disposto dalle Regioni.

#### **ARTICOLO 4**

##### **Funzioni degli enti locali**

1. I comuni, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, salvo diversamente stabilito dalla legge regionale di cui all'art. 1, comma 2, si dotano di un documento di prescrizioni generale nel quale, mediante riferimenti allo strumento di piano vigente, ovvero tramite perimetrazione:

- a. sono individuate le aree o le zone urbane nelle quali gli interventi di cui agli articoli 1, comma 3, e 2, comma 1, sono esclusi o limitati;
- b. sono fornite indicazioni prescrittive sulle caratteristiche, i limiti e le specifiche modalità entro le quali sia possibile prevedere interventi con incrementi di edificabilità in variante al vigente strumento di piano;
- c. possono essere fornite ulteriori indicazioni sulle modalità di attuazione degli interventi anche in riferimento alla legislazione nazionale e regionale e ai vigenti strumenti di pianificazione.
- d. sono definiti tempi e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

2. Il documento di prescrizione è reso pubblico ed accessibile mediante pubblicazione in internet.

## ARTICOLO 5

### **Definizione delle modalità di attuazione degli interventi di ampliamento volumetrico**

1. Sono esclusi dagli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera a), gli edifici superiori ai 1000 mc., gli edifici abusivi, gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in quanto beni appartenenti al patrimonio storico artistico e architettonico ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, recante *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli edifici inseriti negli ambiti di esclusione previsti dalle regioni o dai documenti prescrittivi predisposti dai comuni.

2. Nell'ambito delle rispettive leggi regionali o del documento prescrittivo di cui all'articolo 4, possono essere previste ulteriori agevolazioni quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero la riduzione dell'esenzione anche per più anni dei tributi locali.

3. L'ammissibilità della proposta di intervento è subordinata al passaggio a classe energetica superiore dell'edificio interessato, qualora esso già non sia classificato in una delle prime tre classi energetiche. Le regioni ed i comuni possono introdurre ulteriori incentivi ed agevolazioni per gli interventi che consentano il passaggio dell'edificio interessato a classe energetica superiore di due o più livelli.

4. Gli incentivi di cui al presente articolo sono cumulabili con gli altri previsti dalla presente legge e da altre normative vigenti.

## ARTICOLO 6

### **Interventi di rigenerazione urbana**

Sono esclusi dagli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera b), gli edifici inseriti in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, gli edifici abusivi, gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in quanto beni appartenenti al patrimonio storico artistico e architettonico ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, recante *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli edifici inseriti negli ambiti di

esclusioni previsti dalle Regioni o indicati dai Comuni nei documenti prescrittivi.

1. Nell'ambito delle rispettive leggi regionali o del documento prescrittivo di cui si doteranno i comuni interessati, possono essere previste ulteriori agevolazioni per la riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero la riduzione dell'esenzione anche per più anni dei tributi locali.

## **ARTICOLO 7**

### **Interventi di rivitalizzazione urbana - Potenziamento e riorganizzazione della capacità ricettiva**

1. Gli interventi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b), possono interessare più immobili anche non confinanti purché appartenenti allo stesso ambito omogeneo e a condizione che l'intervento di sostituzione edilizia sia unitario e li ponga in continuità funzionale. In tali casi il calcolo dell'incremento della volumetria e la redistribuzione della stessa sulle diverse aree interessate avviene con riferimento agli immobili compresi nell'intervento nel loro insieme.

2. Relativamente ad edifici, di cui all'articolo 1, comma 3, lettera c), (cd. "ecomostri"), le leggi regionali possono prevedere il recupero della volumetria esistente in altra area idonea, ivi compreso eventuale ampliamento, a condizione che il proponente si impegni ad attuare a proprie spese la completa demolizione dell'edificio causa di degrado, nonché ad eseguire interventi di riqualificazione paesistico - ambientale dell'area di sedime.

3. Qualora gli insediamenti turistico - ricettivi oggetto di interventi di rivitalizzazione di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d), siano compresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte III del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, recante *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli interventi medesimi devono presentare altresì il requisito di contribuire alla ricomposizione e valorizzazione dei caratteri paesistico - ambientali oggetto di tutela, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

4. Sono esclusi dagli interventi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d), gli edifici inseriti in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, gli edifici abusivi, gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in quanto beni appartenenti al patrimonio storico artistico e architettonico ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, recante *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli edifici inseriti negli ambiti di esclusione previsti dalle regioni o indicati dai comuni nei documenti prescrittivi.

5. Nell'ambito delle rispettive leggi regionali o del documento prescrittivo di cui si doteranno i comuni interessati, possono essere previste ulteriori agevolazioni per la riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero la riduzione dell'esenzione anche per più anni dei tributi locali.

## **ARTICOLO 8**

### **Modalità di riconoscimento degli incrementi di edificabilità**

1. Agli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera b), sono riconosciuti incrementi dei diritti edificatori secondo le seguenti modalità:

1. 20% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "C";
2. 30% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "B";
3. 35% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "A".

2. Agli interventi di cui all'articolo 1, comma 3, sono riconosciuti incrementi dei diritti edificatori secondo le seguenti modalità:

- a. 20% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "C";
- b. 30% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "B";

c. 35% della volumetria per gli edifici per i quali può essere certificata l'appartenenza alla classe energetica "A".

3. Le classi energetiche di cui ai precedenti commi sono definite dalle normative regionali di recepimento del Dlgs 19 agosto 2005, 192, e successive modificazioni, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.

4. Gli incrementi sono riconosciuti sia in riferimento alla volumetria presente oggetto di sostituzione sia all'edificabilità esistente.

## **ARTICOLO 9**

### **Soggetti attuatori e modalità di realizzazione degli interventi di sostituzione edilizia**

1. Gli interventi di cui agli articoli 1 e 2 sono attuati dai proprietari degli immobili, sia pubblici che privati, nonché dai loro rappresentanti, anche in forma aggregata.

2. I lavori per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 1 e 2 hanno inizio entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali e si concludono entro i successivi 36 mesi.

3. Qualora l'intervento preveda o richieda l'aggregazione formalizzata di più soggetti come nel caso di società o consorzi, la sua costituzione può essere differita e subordinata all'approvazione dell'intervento.

4. Eventuali permuta di diritti edificatori e trasferimenti immobiliari che avvengano all'interno delle previsioni di intervento ed esclusivamente all'interno dei perimetri delle aree individuate all'interno del documento prescrittivo sono esenti da ogni tributo.

5. Tutti gli interventi di sostituzione devono prevedere adeguate operazioni volte ad incrementare le dotazioni di urbanizzazioni e i servizi necessari in funzione dell'incremento del carico insediativo che lo stesso

intervento comporta, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/1968.

6. Indipendentemente dal numero di abitanti insediabili le volumetrie a destinazione residenziale possono accogliere in una quota non superiore al 20% destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali) come disposto dall'articolo 3 del DM 1444/1968. Nell'ambito dei documenti preliminari i comuni possono ridurre tale percentuale sulla base di specifiche valutazioni connesse alle caratteristiche delle zone oggetto di intervento.

7. Nel recepimento degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, devono tenere conto della popolazione turistica nonché di un'offerta di servizi qualitativamente soddisfacenti al fine di migliorare la funzionalità e l'accessibilità dei luoghi.

## **ARTICOLO 10**

### **Promozione del partenariato**

1. Laddove lo ritenga opportuno il comune può promuovere processi partenariali finalizzati alla ricerca di soluzioni virtuose in termini di sviluppo urbano in riferimento a:

- a. maggiore funzionalità e vivibilità dell'area urbana in cui si colloca l'intervento;
- b. incremento delle dotazioni di quartiere;
- c. elevata compatibilità ambientale;
- d. ottenimento di alti livelli di risparmio energetico;
- e. comfort;
- f. sicurezza;
- g. qualità estetica;
- h. *housing* sociale.

2. I partenariati promossi dai comuni possono proporre l'aggregazione di più interventi, anche sotto forma di programmi integrati, al fine di consentire più equilibrate soluzioni di rigenerazione urbana. In tali casi, laddove vi sia l'adesione dei proprietari degli immobili, si possono applicare le modalità di intervento di cui al precedente articolo 7 commi 3, 4, 5 e 6.

## **ARTICOLO 11**

### **Procedure semplificate per l'approvazione degli interventi**

1. Gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), sono autorizzati mediante D.I.A. Denuncia di Inizio Attività (Testo Unico dell'edilizia DPR 6 giugno 2001, n.380, artt. 22 e 23).

2. Gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) e all'articolo 1, comma 3, che siano conformi al piano urbanistico vigente, sono autorizzati mediante denuncia di inizio attività, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n.380, articoli 22 e 23.

3. Gli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) e all'articolo 1, comma 3, che siano in variante al piano urbanistico vigente sono autorizzati mediante permesso di costruire o strumento equivalente ai sensi della normativa regionale.

4. Il permesso è rilasciato previa verifica del rispetto delle indicazioni contenute nella presente legge, nella legge regionale di riferimento e nel documento prescrittivo comunale da parte del RUP - Responsabile Unico del Procedimento.

5. Nel caso di interventi concernenti immobili compresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte III del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, recante *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, la presentazione della denuncia di inizio attività, ovvero il rilascio del permesso di costruire, di cui al presente articolo, è preceduto dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

6. Al fine di fronteggiare la crisi economica mediante un riavvio dell'attività edilizia, favorendo altresì la

realizzazione di nuovi complessi insediativi di qualità, con adeguata dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nel caso di interventi concernenti immobili inclusi in zona C (aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali) ai sensi dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie può essere realizzata dal titolare del permesso di costruire a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, in deroga alla procedura di cui all'art. 32, comma 1, lettera g).

## **ARTICOLO 12**

### **Detrazioni fiscali**

1. Per le spese documentate, sostenute a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e nei termini previsti dall'articolo 9, comma 2, relative agli interventi di cui all'articolo 1, comma 3, e all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b), spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo, secondo le modalità stabilite dall'art. 1, commi 344-349, della legge n. 296 del 2006.

2. Per le spese documentate, sostenute a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e nei 24 mesi successivi, non rientranti nelle categorie di cui al comma 1, si applica comunque una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, secondo le modalità stabilite dall'art. 1, della legge n. 449 del 1997.

## **ARTICOLO 13**

### **Copertura finanziaria**

1. Agli oneri di cui all'articolo 12 si provvede, per gli anni 2009, 2010 e 2011, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 6-*quinquies* del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112.

## **ARTICOLO 14**

### **Disposizioni finali**

1. Qualora le Regioni non provvedano all'attuazione del presente legge entro i termini di cui all'art. 1 il Governo procederà ai sensi dell'art. 8 comma 1, della legge n. 131/2003.