

Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21
Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale.
B.U. 16 agosto 2010, n. 15 - SS 20 agosto 2010, n. 1

IL CONSIGLIO REGIONALE

HA APPROVATO IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE PROMULGA la seguente legge

Articolo 1 (Finalità e ambiti di applicazione)

1. La presente legge costituisce attuazione dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, legge 5 giugno 2003, n. 131, sottoscritta il 1° aprile 2009 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, serie generale, n. 98 del 29 aprile 2009, ed è 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 i principi e le finalità della legge regionale del 16 aprile 2002, n.19, nonché con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione e di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità e sicurezza degli edifici.

2. Per perseguire le finalità previste nel comma 1, la presente legge disciplina l'esecuzione di interventi di «ampliamento» e di «demolizione e ricostruzione», nel rispetto delle norme del codice civile, favorendo gli interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti.

Articolo 2 (Obiettivi della legge)

1. La presente legge è finalizzata:

- a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali attraverso il rilancio delle attività edilizie dirette al miglioramento della qualità architettonica;
- b) al miglioramento energetico e strutturale del patrimonio residenziale esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla riduzione del rischio sismico;
- c) ad incrementare, in risposta ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica avviando un processo di riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali.

2. Per le finalità indicate nel comma 1 sono disciplinati interventi di incremento volumetrico entro i limiti previsti nei successivi articoli 4 e 5 ed interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate previsti nell'articolo 8, da attuare con procedure semplificate sempre nel rispetto della sicurezza dei luoghi di lavoro, dei lavoratori e dei cittadini.

Articolo 3 (Definizioni e parametri)

1. Per l'applicazione della presente legge si intende:

- a) per edifici residenziali, gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici in aree rurali ad uso abitativo; la prevalenza dell'uso residenziale è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;
- b) per volumetria esistente, la volumetria lorda già edificata ed assentita incrementata di quella dei sottotetti e degli eventuali volumi tecnici;

c) per superficie lorda dell'unità immobiliare, la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume fuori terra abbia un'altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;

d) la volumetria lorda da assentire non comprende le cubature, da definirsi con linee guida, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia;

e) per aree urbanizzate, le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria e di servizi a rete essenziali;

f) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

g) per pertinenze le aree esterne asservite al fabbricato nell'ambito dell'unità immobiliare catastale.

Articolo 4

(Interventi straordinari di ampliamento)

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste nella presente legge, sulle unità abitative che abbiano una volumetria già esistente, alla data del 31 marzo 2009, non superiore a 1000 mc, gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del venti per cento della superficie lorda per unità abitativa già esistente degli edifici residenziali previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera a), fino ad un massimo di 200 mc di volume e di sessanta metri quadrati di superficie lorda per unità abitativa. Nel caso di edifici plurifamiliari l'ampliamento è ammesso se realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le unità immobiliari appartenenti alla medesima tipologia, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato in maniera uniforme, con le stesse modalità, sulle unità immobiliari appartenenti alla stessa tipologia o in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del Codice Civile.

2. L'ampliamento previsto nel comma 1 è consentito:

a) su edifici e loro pertinenze in contiguità fisica con l'edificio interessato, in cui è prevalente la destinazione abitativa prevista nell'articolo 3, comma 1, lettera a), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;

b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati;

c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera e), nonché su aree agricole, in deroga agli strumenti urbanistici per ciò che concerne le distanze minime e le altezze massime, nel rispetto del d.m. 1444/68 fatte salve le distanze e le altezze esistenti, se rispettivamente inferiori o superiori;

d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata, secondo le categorie individuate dagli strumenti nazionali e regionali di rilevazione del rischio;

e) su edifici anche a destinazione non residenziale purché la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari sia almeno al settanta per cento residenziale;

f) su edifici di cui alle lettere precedenti, purché l'edificio non presenti alla data di pubblicazione della presente legge, parziali incompiutezze strutturali, architettoniche e stilistiche inerenti alla proprietà del richiedente;

g) in deroga alla lettera f), l'intervento è ammesso qualora si proceda al completamento di tutte le incompiutezze di cui alla lettera precedente, all'atto della presentazione della denuncia inizio attività (SCIA) per l'intervento oggetto della presente legge. I suddetti lavori di completamento devono comunque essere portati a compimento prima della comunicazione di ultimazione lavori per l'intervento oggetto della presente legge. A tale comunicazione dovrà essere allegata documentazione fotografica che attesti il rispetto di tale prescrizione. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità ai sensi dell'articolo 25 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 dell'intervento realizzato.

3. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

a) l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico-ambientali nei rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa vigente e, in particolare, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al d.lgs. 311/2006 ed al d.p.r. 59/2009. Inoltre è richiesto un intervento al fine di

migliorare l'efficienza energetica del sistema edificio preesistente all'intervento volumetrico, nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla Giunta regionale unitamente agli indici di prestazione energetica citati. Gli indici di prestazione energetica degli edifici sono certificati dai soggetti previsti dalle norme vigenti da integrare con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge ed in possesso di regolare documento unico di regolarità contributiva (DURC);

b) il rispetto delle prescrizioni tecniche previste nel decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13, nonché in conformità alla legge regionale 27 luglio 1998, n. 8;

c) la conformità alle norme nazionali e regionali sulle costruzioni in zona sismica ed in particolare il d.m.14 gennaio 2008 e s.m.;

d) la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal d.m. 37/2008, avente ambito di applicazione definito all'articolo 1 dello stesso d.m.;

e) l'ampliamento volumetrico deve trovarsi in accordo stilistico ed architettonico con la struttura preesistente e non deve in alcun modo configurarsi come corpo successivamente aggiunto alla stessa.

Articolo 5

(Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione)

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste nella presente legge, per migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali previsti nell'articolo 3, comma 1 lett. a), all'interno dell'area pertinenziale dell'unità immobiliare interessata, anche conformata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso, ma di proprietà al momento dell'entrata in vigore della presente legge, con realizzazione di un aumento in volumetria entro un limite del trentacinque per cento di quello legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. L'aumento previsto nel comma 1 è consentito:

a) su edifici e loro pertinenze, in cui è prevalente la destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;

b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso residenziale prevalente degli edifici interessati;

c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. e) nonché su aree agricole; sono ammesse distanze minime e altezze massime dei fabbricati in deroga agli strumenti urbanistici generali fermo restando l'obbligo di rispettare le altezze massime e le distanze minime fissate da norme di legge o da decreti ministeriali nel rispetto del d.m. 1444/68. Di tale ultimo obbligo non si tiene conto nel caso di distanze e altezze di edifici preesistenti che sono comunque fatte salve nell'ipotesi di ampliamento e ricostruzione;

d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata, secondo le categorie individuate dagli strumenti regionali di rilevazione del rischio;

e) su edifici in corso di ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della presente legge;

f) su edifici anche a destinazione non residenziale se la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari è almeno al settanta per cento residenziale.

3. Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare se le eventuali unità immobiliari complessive hanno una superficie lorda non inferiore a sessanta metri quadrati.

4. Per la realizzazione dell'aumento di volumetria previsto nel presente articolo è obbligatorio per l'intero edificio residenziale oggetto dell'intervento di ricostruzione:

a) l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa vigente, e in particolare in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al d.lgs. 311/2006 ed al d.p.r. 59/2009. Gli indici di prestazione energetica degli edifici sono certificati dai soggetti previsti dalle norme vigenti da integrare con la comunicazione di

ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge ed in possesso di regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità dell'intervento realizzato ai sensi dell'articolo 25, d.p.r. 380/2001;

b) il rispetto delle prescrizioni tecniche previste nel decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13, nonché in conformità alla legge regionale n. 8/1998;

c) la conformità alle norme nazionali e regionali sulle costruzioni in zona sismica ed in particolare il d.m. 14 gennaio 2008 e s.m.e.i.;

d) la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal d.m. 37/2008, avente ambito di applicazione definito all'articolo 1 dello stesso d.m.;

e) l'intervento di ricostruzione non può portare in alcun modo alla realizzazione di edifici con incompiutezze strutturali e/o architettoniche e/o stilistiche. Per questo alla dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere allegato archivio fotografico dell'opera. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità dell'intervento realizzato ai sensi dell'articolo 25 d.p.r.380/2001.

Articolo 6

(Condizioni generali, ammissibilità degli interventi e modalità di applicazione)

1. Gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 possono essere realizzati su immobili, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, è in corso la procedura di accatastamento. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), con una perizia giurata corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica.

2. Per l'applicazione della presente legge, gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 non possono essere realizzati su immobili:

a) realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;

b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dalla normativa vigente ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (parte II), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta.

3. In deroga a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della presente legge possono essere realizzati su edifici contenenti unità abitative per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono dagli interessati, se aventi diritto, e siano state versate le somme prescritte. In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o il permesso di costruire per accedere alle agevolazioni della presente legge.

4. Per l'applicazione della presente legge, gli interventi previsti negli articoli 4 e 5, non possono essere realizzati in aree:

a) di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie);

b) collocate all'interno delle zone territoriali omogenee "A" previste nell'articolo 2, d.m. 1444/68 o ad esse assimilabili, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura, e tranne quanto previsto in appositi piani di recupero previsti nel comma 9;

c) il cui vincolo determina la inedificabilità assoluta, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali, a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna, e aree individuate a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata;

d) collocate nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori dei parchi regionali, nelle zone A, B e C dei parchi nazionali;

e) collocate 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, salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;

f) ubicate nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale (Ramsar 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448);

g) collocate in ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica ed a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino previsti nel decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che per gli interventi previsti nell'articolo 4 riguardanti edifici esistenti oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della incolumità pubblica e privata e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi;

h) nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologici ai sensi della normativa statale vigente.

5. È consentito inoltre il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati esistenti secondo i requisiti previsti dall'articolo 49 della legge urbanistica regionale n. 19/2002. In particolare, in caso di coperture in amianto, è obbligatoria la rimozione di quest'ultimo ed il riadeguamento della copertura alle normative vigenti. Per la realizzazione del recupero e obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente, in attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59. Gli interventi sono certificati dai soggetti previsti dalle norme vigenti, con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da imprese in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità ai sensi dell'articolo 25 d.p.r. 380/2001 dell'intervento realizzato.

6. Per gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 devono essere rispettate le seguenti modalità:

a) per gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'articolo 4, le volumetrie, per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è stata rilasciata o richiesta la sanatoria edilizia straordinaria prevista nella legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) nonché nella legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e nel 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 computabili 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 dal computo dell'ampliamento. Non devono essere detratte dal computo dell'ampliamento le volumetrie oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d'uso. In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o il permesso di costruire per accedere alle agevolazioni della presente legge;

b) per gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 5 sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie, per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria prevista nella legge n. 47/1985 nonché nella legge n. 724/1994 e nel decreto legge n. 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge n. 326/2003, sono computabili ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente. In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o il permesso di costruire per accedere alle agevolazioni della presente legge;

c) non costituiscono incremento di volumetria i volumi realizzati secondo quanto previsto nell'articolo 49, comma 1, lettere a) e b), rubricato "miglioramenti tecnologici", della legge urbanistica regionale n. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i vani scala ed ascensori degli edifici condominiali, mono e plurifamiliari, i quali possono essere assimilati a vani tecnici e pertanto esclusi dal computo volumetrico.

7. Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali è stato realizzato l'aumento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non sono decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

8. I Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale da adottare entro il termine di sessanta giorni, 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, ecc.;

c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti.

9. I Comuni, entro centottanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, hanno la facoltà di approvare Piani particolareggiati di recupero del centro storico.

10. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente, da allegare alla domanda, tutti gli interventi previsti dagli articoli 4 e 5 sono realizzabili mediante SCIA, 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, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Il Comune è tenuto ad acquisire tramite conferenza dei servizi, da convocare obbligatoriamente entro i termini stabiliti dalle norme vigenti, i pareri o le autorizzazioni obbligatori mancanti.

11. Per la corresponsione degli oneri concessori previsti nel comma 10 i Comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione limitatamente al costo di costruzione, fino ad un massimo del trenta per cento. 12. La SCIA e le domande di concessione del permesso di costruire devono essere presentate a partire dalla scadenza del termine di sessanta giorni dal termine previsto nel comma 8 ed entro il termine di ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge. È fatta eccezione per gli interventi di edilizia residenziale pubblica i cui soggetti attuatori sono le ATERP per i quali il termine viene fissato in 48 mesi. Il regime sanzionatorio del procedimento avviato con SCIA è disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale.

13. Alla documentazione prevista per l'avvio formale degli interventi previsti negli articoli 4 e 5, e necessario allegare una relazione asseverata attestante la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni della presente legge.

Articolo 7

(Norme procedurali)

1. La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente legge nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori 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.

2. In attesa dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la rispondenza dell'ampliamento previsto dall'articolo 4, comma 3, lettera a) nonché dall'articolo 5, comma 4, è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di certificazione energetica prevista dal d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni, redatta da tecnico in possesso dei requisiti di legge. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica prevista all'articolo 8, 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 dei detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

3. Per il completamento della procedura di SCIA prevista nel precedente comma 1 e del conseguimento di efficacia della medesima, i Comuni esaminano e si pronunciano preventivamente

sulle eventuali domande di condono, di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, (Sanatoria per le opere abusive), 23 dicembre 1994 n. 724 (Legge Finanziaria 1995), 24 novembre 2003 n. 326 (Misure per la riqualificazione urbanistica ambientale), relative agli immobili oggetto degli interventi previsti negli articoli 4 e 5 della presente legge.

4. Per consentire il monitoraggio degli interventi realizzati, i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge devono comunicare alla Giunta regionale della Calabria - Dipartimento n. 9 - UOA POLITICHE DELLA CASA, l'oggetto e la consistenza degli interventi stessi, secondo gli indirizzi stabiliti dalle linee guida.

5. Per consentire l'implementazione delle banche dati relative all'Osservatorio delle trasformazioni territoriali previsto nell'ambito del S.I.T.O. di cui all'articolo 8 della l.u.r. 19/2002, il Dipartimento n. 9 - UOA POLITICHE DELLA CASA deve comunicare al Dipartimento n. 8 - Urbanistica e Governo del Territorio, i dati relativi all'azione di monitoraggio.

Articolo 8

(Riqualificazione aree urbane degradate)

1. La risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, in linea con le finalità e gli indirizzi della legge urbanistica regionale n. 19/2002 e successive modifiche, possono essere attuate attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile della città e con strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riqualificazione delle aree degradate, delle aree industriali dismesse, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale.

2. Al riguardo possono essere individuati dalle amministrazioni comunali, anche su proposta di operatori privati, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al d.m. 1444/1968.

3. In tali ambiti, per favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare di cui al comma 2, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento entro il limite del cinquanta per cento della volumetria esistente, per gli interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici, purché i Comuni abbiano provveduto a redigere il relativo "piano di rottamazione" previsto nell'articolo 37, comma 1, legge regionale n. 19/2002.

4. L'attività di riqualificazione delle aree urbane degradate deve essere svolta anche nel rispetto e in osservanza di quanto previsto dagli interventi di bonifica urbanistica-edilizia previsti nell'articolo 37, comma 1, l.u.r. 19/2002 e successive modifiche; nelle aree urbane degradate è consentito l'aumento entro il limite del trentacinque per cento della volumetria esistente, per gli interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici.

5. Nelle aree urbanizzate previste nell'articolo 3, comma 2, lettera e), in deroga agli strumenti urbanistici, ad esclusione delle zone agricole e fermo restando quanto previsto all'articolo 4 della presente legge, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della volumetria esistente in conformità al comma 3), anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento destinata all'edilizia convenzionata.

6. Per le finalità previste nei commi precedenti la Giunta regionale predisporre linee guida e può in ragione degli obiettivi di riduzione del disagio abitativo raggiunti, determinare le modalità delle trasformazioni possibili, anche promuovendo specifici avvisi pubblici.

Articolo 9

(Integrazione della legge urbanistica regionale del 16 aprile 2002, n.19 e s.m.)

1. Dopo l'articolo 37 della legge regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m. e i. (Interventi di Bonifica urbanistica-edilizia) è aggiunto il seguente:

“Art. 37 bis - (Programmi di bonifica urbanistica - edilizia attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie).

1. I Comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da riqualificare in quanto contrastanti: per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine, approvano programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

2. Per incentivare gli interventi previsti nel comma 1, il programma di recupero e delocalizzazione può prevedere, come misura premiale, il

riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del trenta

per cento di quella preesistente o riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale vigente, purché sussistano le seguenti condizioni:

a) l'edificio da demolire o riqualificare deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 del presente articolo. La demolizione non deve interessare gli immobili elencati al comma 6 del presente articolo per cui è prevista solo la riqualificazione;

b) l'interessato si impegna, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e, ove concordato, 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, ove prevista la delocalizzazione, un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;

d) la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, deve avvenire precedentemente alla demolizione, se l'edificio è di tipo residenziale o di altra natura per cui sussista la necessità di continuità di godimento della proprietà, 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, in caso di delocalizzazione, deve avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico vigente prevede destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968, compatibili con 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 cui all'articolo 5, comma 5, lettere a), b), c) e d). Gli interventi devono essere realizzati da una impresa con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25 D.P.R. 380/2000, dell'intervento realizzato.

3. Nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, il limite massimo della misura premiale è elevato al trentacinque per cento della volumetria preesistente o prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente se l'intervento di demolizione o di ricostruzione è contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana di cui agli articoli 32, 33, 34, 35 e 36, l. u. r. n. 19/2002 o nell'ambito di appositi "piani di rottamazione" previsti nell'articolo 37, l. u. r. n. 19/2002, o, ancora, nell'ipotesi di interventi che interessano immobili con destinazione residenziale, se gli edifici ricostruiti sono destinati, per una quota pari al venti per cento minimo della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.

4. Le misure premiali previste nei commi 2 e 3 possono essere previste nei casi in cui l'edificio da demolire sia collocato:

a) in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) 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;

c) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, (Ramsar 2 febbraio 1971, resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448);

d) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino previsti nel decreto legislativo 3

aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;

e) nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologici ai sensi della normativa statale vigente;

f) nelle aree ad elevata valenza naturalistica ambientale e culturale.

5. La demolizione non può riguardare comunque immobili:

a) ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2, d.m. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunale;

b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

c) di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m..

6. Il riconoscimento delle misure premiali previste nei commi 2 e 3 non comporta l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali vigenti.

7. Se non sono soddisfatte tutte le condizioni previste nel comma 2, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, possono essere autorizzati dal Comune, eventualmente con la previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali".

Articolo 10

(Norma finanziaria)

1. Le risorse derivanti dall'applicazione della presente legge devono confluire in appositi capitoli dei bilanci comunali ed essere utilizzati esclusivamente per opere di urbanizzazione o riqualificazione urbanistica.

Articolo 11

(Abrogazioni)

1. La presente legge abroga espressamente la legge regionale 11 febbraio 2010 n. 5 avente ad oggetto " Attuazione dell'Intesa sancita in data 1° aprile 2009, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131, tra stato, Regioni ed Autonomie locali, concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia approvata dal Presidente della Giunta regionale quale commissario ad acta con decreto n. 24 del 9 febbraio 2010".

2. L'articolo 26 (Integrazioni alla legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36) della legge regionale del 26 febbraio 2010, n. 8 è abrogato.

Articolo 12

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Formula Finale:

La presente legge è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e farla osservare come legge della Regione Calabria.

Catanzaro 11 agosto 2010 - Scopelliti