

REGIONE PIEMONTE - LEGGE REGIONALE

Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16.

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

Il Consiglio regionale ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Promulga

la seguente legge:

Titolo I.
NORME GENERALI

Capo I.
NORME GENERALI

Art. 1.
(Principi e finalità)

1 La promozione della bellezza, intesa come qualità urbanistica, del paesaggio, urbana e del costruito, è uno dei principi ispiratori delle politiche regionali e territoriali.

2. Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, la Regione promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici.

3. La priorità al riuso e la limitazione al consumo di suolo costituiscono criteri di premialità nei bandi di finanziamento di natura settoriale e a regia regionale relativi ad interventi che possono comportare impermeabilizzazione di suolo libero.

Art. 2.
(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) impermeabilizzazione: cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno con l'impiego di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;

b) superficie di suolo impermeabilizzata: suolo che ha subito gli effetti dell'impermeabilizzazione;

c) sottotetto: lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante; in particolare si distinguono in ogni sottotetto, in base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, i seguenti spazi:

1) locali abitabili: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, per studio, locali per attività lavorative;

2) accessori e di servizio: servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli;

d) rustici: i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della

residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Titolo II.
PROCEDURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO
E LA RIGENERAZIONE URBANA

Capo I.
MISURE PER IL RIUSO E LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Art. 3.
(Ambito e modalità di applicazione)

1. Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal piano regolatore generale (PRG) vigente in tale ambito.

3. L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera i), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) come modificato dalla presente legge; con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977, che ne attesta la conformità.

4. L'insieme degli interventi di cui al comma 1, che interessa complessi di più edifici individuati all'interno degli ambiti di cui al comma 2, si configura quale intervento di rigenerazione urbana ed è finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città, volto a progettare l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socio economici secondo quanto disciplinato all'articolo 12;

5. Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 4 e 5, i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse 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 al comma 3.

6. Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione di cui al presente capo, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale.

7. Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.

Art. 4.
(Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

1. Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino

all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari è comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.

2. Per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

3. Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo.

4. L'intervento può configurare una struttura edilizia in parte diversa dalla precedente ed è finalizzato alla riqualificazione strutturale, energetica, estetica o igienico-funzionale dell'edificio, fatte salve le caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

5. L'ampliamento di cui al comma 1 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, anche costituendo una o più unità immobiliari, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; nell'ampliamento possono essere utilizzate parti di fabbricato esistenti all'interno della sagoma, compresi il piano pilotis o locali accessori, che, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, non concorrono al calcolo della superficie o del volume esistente.

6. L'ampliamento di cui al comma 2 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere sopralcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

7. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti al comma 1 sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), densità fondiaria superiori a quelle di cui all'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e può essere superata l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

8. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti al comma 2 sono consentiti indici di copertura, indici di edificabilità fondiaria e il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

9. In applicazione dell'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 le distanze per la ricostruzione dei fabbricati individuati ai sensi del presente articolo, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.

10. Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti.

11. Nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 1 e 2 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta; nel caso di edifici condominiali o a schiera è ammesso altresì l'utilizzo collettivo e unitario da stabilirsi secondo la vigente regolamentazione condominiale.

Art. 5.

(Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

1. Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977, e che presentano caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inadeguate per le destinazioni d'uso ammesse, è consentito l'intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d bis), della l.r. 56/1977.

2. Per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.

3. Per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

4. La premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, devono essere stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

5. Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all'articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008, relativa ai rifiuti e con le disposizioni nazionali e regionali in materia, la premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui i materiali prodotti dalla demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero, secondo i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale.

6. La premialità di cui al comma 3 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo i cui parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6.

7. La ricostruzione avviene nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

8. In applicazione dell'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, le distanze per la ricostruzione dei fabbricati individuati ai sensi del presente articolo, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.

9. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 2, 4 e 5 sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, densità fondiaria superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

10. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 3, 4, 5 e 6 sono consentiti indici di copertura, indici di edificabilità fondiaria e il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

11. Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti.

12. Nel caso di fabbricati a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.

13. Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli adempimenti di cui al presente articolo.

Capo II.

MISURE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI RUSTICI E NORME PER LA DECOSTRUZIONE

Art. 6.

(Norme per il recupero dei sottotetti)

1. Il recupero del piano sottotetto è consentito negli edifici esistenti purché legittimamente realizzati da almeno cinque anni; per gli edifici realizzati dopo il 30 giugno 2003 tale termine decorre dalla data di agibilità. Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.

2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali. Qualora i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.

3. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1) è fissata in non meno di 2,40 metri; per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), l'altezza è riducibile a 2,20 metri; nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a 2,20 metri per i locali abitabili e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio; in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60

metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani.

4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

5. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo possono essere consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

6. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977.

7. Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.

8. Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.

9. Il contributo di cui al comma 8 è ridotto nella misura del 50 per cento qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale; non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 17 del d.p.r. 380/2001.

10. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

Art. 7.

(Norme per il recupero funzionale dei rustici)

1. Gli interventi di recupero a solo scopo residenziale dei rustici, come definiti all'articolo 2, sono consentiti purché gli edifici interessati:

a) siano stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;

b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della l.r. 56/1977; è facoltà dei comuni ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis, della l.r. 56/1977, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo.

2. Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

3. Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali, l'autorizzazione al recupero a fini abitativi è subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

4. Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

5. Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale e alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

6. Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

7. Negli insediamenti storici, individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

8. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico; gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti.

9. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977 e non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.

10. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e strumenti attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile.

11. Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

12. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.

13. Il contributo di cui al comma 11 è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unità immobiliare preesistente; non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 17 del d.p.r. 380/2001.

14. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

Art. 8.

(Norme per la decostruzione)

1. Gli edifici localizzati in zona agricola e realizzati dopo il 1950, legittimi alla data della richiesta d'intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari

al 25 per cento della superficie esistente, utilizzabile in altra area urbanizzata dello stesso comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

2. Gli interventi di cui al comma 1 comprendono la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze.

Art. 9.

(Competenze comunali)

1. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme di cui al presente capo, anche in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico, nonché del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

Capo III

DISPOSIZIONI COMUNI E LIMITAZIONI

Art. 10.

(Disposizioni comuni)

1. L'eventuale aumento della dotazione di standard urbanistici, da reperire a seguito degli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 8, è determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 4 ter, della l.r. 56/1977.

2. Gli standard individuati ai sensi del comma 1, se non reperibili, devono essere monetizzati.

3. Le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al comma 2 e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono vincolati a specifico centro di costo per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard per il soddisfacimento del fabbisogno o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e mantenere.

4. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali, al fine di realizzare gli interventi ammessi dal presente titolo, è richiesto l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo; il conseguimento dei requisiti richiesti è certificato da professionista o organismo abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Oltre a quanto già previsto dalla presente legge, sono ammessi incrementi fino al 10 per cento del volume o della superficie totale esistente in caso di utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo in misura pari ad almeno il 20 per cento sul peso totale dell'edificio, escluse le strutture portanti. La Giunta regionale stabilisce, con il provvedimento di cui al comma 6, i criteri per predisporre la documentazione comprovante la rispondenza dei materiali utilizzati al requisito richiesto, in coerenza con le disposizioni statali di settore.

6. La Giunta regionale stabilisce, con proprio provvedimento, i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché i criteri di applicazione delle premialità ammesse dall'articolo 5, comma 6 e dal comma 5 del presente articolo.

Art. 11.

(Limitazioni)

1. Ai fabbricati per i quali sono state applicate o si applicano le disposizioni di cui al capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica), nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge o i disposti di cui all'articolo 5, commi 9, 10, 11 e 14 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo -

Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, non si applicano le norme di cui agli articoli 4 e 5.

2. Gli interventi di cui al presente titolo:

a) non possono essere realizzati su 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 cui al titolo IV del d.p.r. 380/2001;

b) non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);

c) devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), quanto previsto dal PPR, quanto definito dalle norme del PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI;

d) nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette devono rispettare le normative dei piani d'area vigenti nel caso in cui siano più restrittive;

e) nel caso in cui interessano edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti.

3. Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5:

a) non possono interessare gli insediamenti storici individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, ad eccezione degli edifici in essi ricompresi realizzati successivamente al 1950, non soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario; in tale caso gli interventi devono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante; ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3, eventuali volumi eccedenti non realizzabili nel lotto d'intervento possono essere rilocalizzati in altre aree individuate dal comune con apposita variante ai sensi dell'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977.

b) non possono interessare immobili e aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi delle lettere a) e b) dell'articolo 136 del d.lgs. 42/2004.

4. Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili tra loro e non sono cumulabili con gli interventi previsti agli articoli 6 e 7.

5. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui al presente titolo, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti previsti.

6. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente titolo non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.

Capo IV.

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12.

(Interventi di rigenerazione urbana)

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate o obsolete, anche al fine di aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli

operatori privati. Con tali programmi i comuni individuano spazi ed edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento. Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana. I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, sono ammesse premialità nel limite massimo del 30 per cento del volume o della superficie preesistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune.

3. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica dei progetti di cui al comma 1, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 10 per cento nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

4. La premialità di cui al comma 2 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio vigente nel comune; la premialità di cui al comma 2 è altresì del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo i cui parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 6.

5. La ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto; qualora si determinino superfici o volumi eccedenti le caratteristiche tipologiche del contesto, la parziale ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche stesse, mentre la superficie o il volume eccedenti, sommati alla premialità prevista ai commi 2, 3 e 4, possono essere ricostruiti prioritariamente in aree di rigenerazione urbana o in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi; la totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977.

6. Gli interventi di cui al presente articolo, volti al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica e sociale, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore definito con provvedimento della Giunta regionale sulla base del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca' vigente in Regione Piemonte.

7. Per gli edifici a destinazione commerciale sono, comunque, fatte salve le norme di settore.

8. Negli ambiti individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, gli interventi di cui al comma 1 sono limitati alla riqualificazione degli edifici realizzati dopo il 1950, nel rispetto delle altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante; la superficie o volume esistente e le premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 sono realizzabili sul medesimo sedime solo nel caso in cui non eccedano i limiti del presente comma; l'eventuale superficie o volume eccedente può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977.

9. I comuni possono individuare, altresì, edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali consentire, anche tramite premialità entro il limite del 35 per cento della superficie coperta esistente calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune e previa loro demolizione, il trasferimento in aree a

destinazione d'uso produttiva, anche ecologicamente attrezzate (APEA), come disciplinate dalle linee guida regionali e individuate anche attraverso sistemi perequativi o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. Gli interventi di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati. All'interno degli strumenti urbanistici è disciplinata, altresì, la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale.

10. Gli obiettivi, le tempistiche e le modalità operative per la ristrutturazione o la rilocalizzazione degli edifici di cui al presente articolo possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata tra i comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, la Regione, la Città metropolitana di Torino e le province, se interessate, contenente gli impegni delle parti.

11. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportano variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all'articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977.

Titolo III.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13.

(Modifiche all'articolo 17 della l.r. 56/1977)

1. Dopo la lettera h) del comma 12 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 è aggiunta la seguente: "h bis) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).".

Art. 14.

(Modifiche all'articolo 17 bis della l.r. 56/1977)

1. Al comma 5 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 le parole "nonchè nei casi previsti dall'articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica)" sono sostituite dalle seguenti: "nonchè nei casi previsti dalla deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)".

Art. 15.

(Modifiche all'articolo 52 della l.r. 56/1977)

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 52 della l.r. 56/1977 sono inseriti i seguenti:
"1 bis. Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione.

1 ter. Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.

1 quater. La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 1, prevista all'articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001, è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all'articolo 16, comma 10, del d.p.r. 380/2001, è determinato dalla Giunta regionale, ai sensi del comma 1, secondo criteri volti a incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree.

1 quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia.".

Art. 16.

(Disposizioni transitorie)

1. Sono valide le istanze ai sensi delle norme vigenti presentate entro la data di entrata in vigore della presente legge per l'attuazione degli interventi disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), dalla legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e dal capo I della l.r. 20/2009.

2. Le opere edilizie relative alle istanze di cui al comma 1 sono realizzate entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità alle leggi regionali richiamate al comma 1, nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge.

3. I procedimenti di formazione e approvazione avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 20/2009 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge concludono il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2009 e dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 17.

(Abrogazioni di norme)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) la legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti);
- b) la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- c) il capo I e l'articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica).

Art. 18.

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dalla presente legge non derivano maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

2. L'attuazione delle disposizioni della presente legge avviene tramite le risorse umane, strumentali e finanziarie reperibili nell'ordinamento regionale.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

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

Data a Torino, addì 4 ottobre 2018

Sergio Chiamparino

LAVORI PREPARATORI

Disegno di legge n. 301

"Procedure edilizie per il riuso, la riqualificazione e il recupero dell'edificato"

- Presentato dalla Giunta regionale il 5 giugno 2018.
- Assegnato in sede referente alla II Commissione permanente il 6 giugno 2018.
- Testo licenziato a maggioranza dalla II Commissione referente il 5 settembre 2018 con relazione di Silvana ACCOSSATO, Paolo Domenico MIGHETTI, Elvio ROSTAGNO.
- Approvato in Aula il 25 settembre 2018, con emendamenti sul testo, con 33 voti favorevoli, 6 voti contrari, 2 voti non partecipanti.

NOTE

Il testo delle note qui pubblicato è redatto a cura della Direzione Processo Legislativo del Consiglio regionale al solo scopo di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti. I testi delle leggi regionali, nella versione storica e nella versione coordinata vigente, sono anche reperibili nella Banca Dati ARIANNA sul sito www.consiglioregionale.piemonte.it.

Note all'articolo 3

- Il testo vigente dell'articolo 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 17. (Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

1. Il PRG ogni dieci anni è sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è, altresì, oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Il PRG mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.

1 bis. Le varianti al PRG sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali, provinciali e della città metropolitana, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse; costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi, quali di seguito definite.

2. Costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi, quali di seguito definite. Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.

3. Sono varianti generali al PRG, da formare e approvare con la procedura di cui all'articolo 15 e per le quali deve essere effettuata la VAS, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:

a) interessano l'intero territorio comunale;

b) modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG.

4. Sono varianti strutturali al PRG le modifiche al piano medesimo che non rientrano in alcuna delle tipologie individuate nei commi 3, 5 e 12, nonché le varianti di adeguamento del PRG al PAI al PTCP o al PTGM secondo i disposti di cui all'articolo 5, comma 4 e le varianti di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, nel caso in cui le aree di danno siano esterne al lotto edilizio di pertinenza dello stabilimento interessato. Le varianti strutturali sono formate e approvate con la procedura di cui all'articolo 15, nell'ambito della quale i termini per la conclusione della prima e della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sono ridotti, ciascuno, di trenta giorni.

5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

6. I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e s'intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

7. La deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga. La verifica del rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettera e) non si applica ai comuni per i quali non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente. Tale deliberazione è assunta dal consiglio comunale ed è pubblicata sul sito informatico del comune; dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante; non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni; l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis); contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione medesima è inviata alla provincia o alla città metropolitana che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS. Per le varianti successive a quella di cui all'articolo 8 bis, comma 6, lettera b), in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all' articolo 134 del d.lgs. 42/2004 , contestualmente all'invio alla provincia, la deliberazione medesima è trasmessa anche al Ministero per i beni e le attività culturali che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR. La pronuncia della provincia o della città metropolitana si intendono positive se non intervengono entro i termini sopra citati. Decorsi i termini predetti, anche in assenza di trasmissione del parere del Ministero, l'amministrazione competente procede comunque. Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il consiglio comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte e approva definitivamente la variante; se la provincia o la città metropolitana ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla provincia o dalla città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della provincia o della città metropolitana ; se il Ministero ha espresso parere di non conformità con il PPR, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dal Ministero oppure essere corredata del definitivo parere favorevole del Ministero. Nel caso in cui, tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui al comma 5, la procedura di cui al presente comma non trova applicazione. La variante è efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. La deliberazione di approvazione è trasmessa alla provincia, alla città metropolitana, alla Regione e al Ministero, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione.

12. Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

h bis). l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG.

14. Qualora la variante parziale sia stata approvata con procedura non coerente con i suoi contenuti, chiunque vi abbia interesse può presentare, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione, motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, agli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).".

Note all'articolo 4

- Il testo vigente dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 è il seguente:

“Art. 13. ((Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale)

[1]. Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione.

[2]. I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia
- completamento;
- nuovo impianto.
- restauro e risanamento conservativo del patrimoni edilizio esistente;

[3]. Gli interventi di cui al comma precedente sono precisati nelle norme di attuazione dei Piani Regolatori Generali nel rispetto delle seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e quanto ulteriormente previsto all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

d bis) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all' articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma;

e) ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

[4]. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della presente legge.

[5]. Nei centri storici, delimitati ai sensi della presente legge; nelle zone di tipo A nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato posteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'art. 24, comprese nei Piani Regolatori Generali redatti in conformità della presente legge, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), f) del 2° comma, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 24.

6. Le definizioni di cui al comma 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, fatte salve le norme di salvaguardia di cui all'articolo 24.

[7]. Sono inedificabili:

a) le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico;

b) le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;

c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra urbana, alle ferrovie, ai cimiteri, alle piste sciistiche, agli impianti di risalita, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto all'art. 27.

[8]. Il Piano Regolatore Generale identifica e delimita le aree inedificabili di cui al presente comma.”.

- Il testo vigente dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è il seguente:

“Art. 2 bis. (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.”.

- Il testo vigente dell'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) è il seguente:

“Art. 7 (Limiti di densità edilizia)

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiariae sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.”.

- Il testo vigente dell'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 è il seguente:

“Art. 9. (Limiti di distanza tra i fabbricati)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.”.

Note all'articolo 5

- Per il testo dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 si veda la nota all'articolo 4.

- Per il testo dell'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 si veda la nota all'articolo 4.

- Per il testo dell'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 si veda la nota all'articolo 4.

- Per il testo dell'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 si veda la nota all'articolo 4.

Note all'articolo 6

- Per il testo dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 si veda la nota all'articolo 4.

- Il testo dell'articolo 16 del d.p.r. 380/200 è il seguente:

“Art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2 bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

d ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

4 bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7 bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di

incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.”.

- Il testo dell'articolo 17 del d.p.r. 380/200 è il seguente:

“Art. 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione)

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

4 bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.”.

Note all'articolo 7

- Il testo dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 è il seguente:

“Art. 41 sexies.

[1] Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

[2] Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.”.

- Il testo vigente dell'articolo 21 della l.r. 56/1977 è il seguente:

“Art. 21. (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

[1]. Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici. È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 mq.

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente art. 20.

I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1. comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a mq. 20 per abitante-vano, mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nei casi di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettante a ciascun Comune, in conformità a quanto previsto nei commi precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree per servizi.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%.

Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali;

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio n: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

[2]. Per le attività commerciali al dettaglio di cui all' articolo 4 del d.lgs. 114/1998 , con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998 , applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.

3. Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo, possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.

[4]. Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

4 bis. Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

4 ter. Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati.”.

- Il testo vigente dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 è il seguente:

“Art. 24. (Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici)

[1]. Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:

1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;

2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario;

3) le aree di interesse paesaggistico ambientale, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera a) della presente legge.

[2]. Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltretutto le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistico.

[3]. Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

4. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell' articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), nel rispetto dei seguenti principi:

a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti, secondo le modalità di cui al comma 5:

1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8;

2) quando puntualmente previsto dal PRG, agli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione;

b) gli edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a):

1) sono soggetti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto;

2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG;

3) in assenza della puntuale individuazione nel PRG e nei casi in cui non è espressamente vietato dal PRG stesso, gli interventi di cui alla lettera b), numero 2) sono ammissibili previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo formato e approvato ai sensi dell'articolo 40, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento;

c) le aree libere di elevato valore paesaggistico e ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal piano regolatore;

d) non sono ammessi, di norma, interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati e approvati ai sensi dell'articolo 40.

5. Il PRG individua, fra gli interventi di cui al comma 4, lettera a), quelli che sono ammissibili con titolo abilitativo edilizio diretto e quelli soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

[6]. All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

[7]. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

[8]. Le operazioni di restauro conservativo hanno per obiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;

b) il rigoroso restauro e risanamento statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;

c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tale fine il Piano Regolatore Generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.

9. Per favorire un'ordinata esecuzione delle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG fissa i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico.

[10]. Il Piano Regolatore Generale indica i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui al precedente art. 12, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il ricorso preventivo agli strumenti urbanistici esecutivi e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo articolo 48.

[11]. Spetta altresì al Piano Regolatore Generale individuare, nel rispetto delle competenze statali, le aree di interesse archeologico e fissare norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

[12]. L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o paesaggistico, nonché delle aree di interesse archeologico, è svolta in sede di elaborazione di Piano Regolatore Generale e concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali e paesaggistici, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.

[13]. Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori paesaggistici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.”.

- Per il testo dell'articolo 13 della l.r. 56/1977 si veda la nota all'articolo 4.

- Per il testo dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 si veda la nota all'articolo 6.

- Per il testo dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001 si veda la nota all'articolo 6.

Note all'articolo 8

- Il testo vigente dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:
è il seguente:

“Art. 17 bis. (Varianti semplificate)

1. Sono varianti semplificate al PRG quelle necessarie per l'attuazione degli strumenti di programmazione negoziata, come definiti dalla normativa vigente, nonché quelle formate ai sensi di normative settoriali, volte alla semplificazione e accelerazione amministrativa. Tali varianti, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali, provinciali e della città metropolitana, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni.

2. Nel caso in cui le iniziative di interesse pubblico, attuate attraverso gli accordi di programma di cui all' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), comportino variazioni allo strumento urbanistico, si applica il seguente procedimento:

a) il soggetto proponente l'opera o l'intervento, pubblico o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica e, ove necessario, degli elaborati di natura ambientale;

b) l'amministrazione competente individua il responsabile del procedimento, che, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, convoca la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater e 14 quinquies della legge 241/1990 e delle altre normative di settore;

c) la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;

d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento, della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime definitivamente in via ordinaria entro i successivi trenta giorni;

f) l'accordo di programma, sottoscritto dagli enti interessati, è ratificato entro i successivi trenta giorni dal consiglio del comune o dei comuni interessati, pena la decadenza; esso comporta l'approvazione della variante;

g) la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione dell'atto formale del legale rappresentante dell'amministrazione competente, recante l'approvazione dell'accordo.

3. *abrogato.*

4. Nei casi previsti dall' articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, l'interessato chiede al responsabile dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) la convocazione della conferenza di servizi, presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, completo della

proposta di variante urbanistica, comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale, secondo il seguente procedimento:

a) il responsabile del SUAP, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convoca la conferenza di servizi, in seduta pubblica, di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 241/1990 e delle altre normative di settore;

b) la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;

c) nel caso di espressione negativa, il responsabile del SUAP restituisce gli atti al proponente e comunica le risultanze in forma scritta, fissando un termine per la risposta alle osservazioni ostative e la ripresentazione degli elaborati;

d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, il responsabile del SUAP cura la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e, previa acquisizione dell'assenso della Regione, si esprime definitivamente entro i successivi trenta giorni;

f) il responsabile del SUAP trasmette le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al consiglio comunale, che si esprime sulla variante nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

5. Per i progetti relativi ad interventi finanziati con fondi europei, statali o regionali, erogati attraverso la programmazione regionale, nonché nei casi previsti dalla deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), le varianti urbanistiche eventualmente necessarie seguono la procedura di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) ed e); la variante è ratificata dal consiglio del comune o dei comuni interessati nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

6. Per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, la variante urbanistica eventualmente necessaria ai sensi dell' articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), segue la procedura di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e e); la variante è ratificata dal consiglio del comune o dei comuni interessati nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. Per la variante urbanistica è, altresì, possibile applicare la procedura semplificata di cui all' articolo 19 del d.p.r. 327/2001 ; in tale caso con l'adozione della variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3, del d.p.r. 327/2001 , il comune provvede alla pubblicazione della stessa sul proprio sito informatico per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; il comune dispone, quindi, sull'efficacia della variante ai sensi del comma 4 dell'articolo 19 del d.p.r. 327/2001 , tenendo conto delle osservazioni pervenute; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

7. Sono vincolanti, ancorché minoritari all'interno delle conferenze di cui al presente articolo, i pareri espressi dalla Regione con deliberazione della Giunta regionale relativi all'adeguamento e alla conformità agli strumenti di pianificazione regionale o riferiti ad atti dotati di formale efficacia a tutela di rilevanti interessi pubblici in materia di paesaggio, ambiente, beni culturali, pericolosità e rischio geologico, aree di elevata fertilità, infrastrutture ovvero in merito agli aspetti connessi alla VAS o per assicurare il coordinamento di politiche territoriali o garantire la fattibilità di politiche comunitarie, nazionali e regionali, purché anch'esse dotate di formale efficacia, nonché per violazione della presente legge.

8. Le varianti di cui al presente articolo sono soggette alla verifica preventiva di assoggettabilità al processo di VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Il soggetto proponente, qualora ritenga di assoggettare direttamente le varianti di cui al presente articolo alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

10. L'amministrazione responsabile dei procedimenti di cui al presente articolo svolge il ruolo di autorità competente per la VAS, purché dotata della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7; i provvedimenti in merito alla VAS sono formulati sulla base dei contributi espressi dai soggetti con competenza ambientale in sede di conferenza; tali contributi, in caso di assoggettabilità, forniscono elementi di specificazione per il rapporto ambientale.

11. *abrogato.*

12. *abrogato.*

13. Per le varianti di cui al presente articolo, riguardanti interventi assoggettati alle procedure di VIA, sono fatti salvi i tempi previsti dalla normativa in materia ambientale per l'espletamento delle procedure stesse.

14. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, gli elaborati delle varianti di cui al presente articolo possono avere contenuto limitato alla considerazione delle aree o degli aspetti oggetto della variante e devono prevedere:

- a) la relazione illustrativa;
- b) le indagini geomorfologiche e idrogeologiche con la relativa carta di sintesi, nonché le indagini sismiche qualora necessarie ai sensi della normativa di settore;
- c) la relazione geologico tecnica;
- d) le tavole di piano in scala non inferiore a 1:10.000 e 1:2.000;
- e) la sovrapposizione della proposta di variante al PRG vigente, con la stessa simbologia di piano in scala non inferiore a 1:10.000 e 1:2.000;
- f) le tavole di variante in scala non inferiore a 1:10.000 e 1:2.000;
- g) le norme di attuazione.

15. Con proprio provvedimento, la Giunta regionale detta specifiche disposizioni relative alla disciplina dei procedimenti di cui al presente articolo, alla redazione degli elaborati di cui al comma 14, nonché le disposizioni volte a perseguire l'uniformità e l'informatizzazione degli elaborati medesimi.

15 bis. Sono escluse dal presente articolo le varianti relative a progetti la cui approvazione comporta variante per espressa previsione di legge. In tale caso la comunicazione di avvio del procedimento di cui agli articoli 7 e 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) inerente il progetto contiene l'indicazione per cui l'approvazione del progetto costituisce variante. Gli aspetti urbanistici e ambientali afferenti la variante sono valutati nel procedimento di approvazione del medesimo progetto.”.

Note all'articolo 10

- Per il testo dell'articolo 21 della l.r. 56/1977 si veda la nota all'articolo 7.

Note all'articolo 11

- Il capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica), recante (Disposizioni straordinarie realizzabili in deroga), comprende gli articoli da 1 a 8.

- Il testo vigente dell'articolo 5 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, è il seguente:

“Art. 5. (Costruzioni private)

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

- a) introduzione del “silenzio assenso” per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;
- b) estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA);
- c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la “cessione di cubatura”;
- d) la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza;
- e) per gli edifici adibiti a civile abitazione l'«autocertificazione» asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione “acustica”;
- f) obbligo per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici;
- g) esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;
- h) legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane. Termine fisso per eventuali normative regionali;
- h bis) modalità di intervento in presenza di piani attuativi seppur decaduti.

2. Conseguentemente, alla disciplina vigente sono apportate, tra l'altro, le seguenti modificazioni:

a) al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modifiche:

1) all'articolo 5, comma 3, lettera a), la parola “autocertificazione” è sostituita dalla seguente: “dichiarazione”;

1 bis) all'articolo 5, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

“4 bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità

telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell' articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell' articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.”;

2) *abrogato*.

3) l'articolo 20 è sostituito dal seguente:

“Art. 20. (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell' articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.”;

4) l'articolo 21 è sostituito dal seguente:

“Articolo 21. (Intervento sostitutivo regionale)

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.”;

5) all'articolo 34, dopo il comma 2-bis, è aggiunto il seguente:

“2 ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”;

6) all'articolo 59, comma 2, le parole: “Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti” sono sostituite dalle seguenti: “Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti”;

7) all'articolo 82, comma 2, le parole “qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il” sono sostituite dalle seguenti: “nel caso di”;

b) alla legge 7 agosto 1990, n. 241, sono apportate le seguenti modifiche:

1) all'articolo 14-quater, comma 3, secondo periodo, le parole “nei successivi” sono sostituite dalla seguente “entro”;

2) all'articolo 19, comma 1, primo periodo, dopo le parole: “nonché di quelli”, sono aggiunte le seguenti: “previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli”, alla fine del comma è aggiunto il seguente periodo: “La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.” e dopo il comma 6 è aggiunto, infine, il seguente comma:

“6 bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.”;

c) le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire. Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente:

“2 bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”.

3 bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

“49 bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.

4. Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

4 bis. Per agevolare la circolazione delle informazioni concernenti gli immobili, è abolito il divieto di riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari e catastali. È consentito il riutilizzo dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecari a fini commerciali o non commerciali diversi dallo scopo iniziale nell'ambito dei compiti di servizio pubblico per i quali i documenti sono stati prodotti, fermo restando il rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali. È comunque consentita la fornitura di documenti, dati e informazioni da parte dell'Agenzia del territorio, in formato elaborabile, su base convenzionale, secondo modalità, tempi e costi da stabilire con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio. Il comma 367 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è abrogato. Non sono dovuti l'importo fisso annuale e la maggiorazione del 20 per cento di cui al comma 370 del citato articolo 1 della legge n. 311 del 2004, e successive modificazioni. La tabella allegata al testo unico di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, è sostituita dalla tabella di cui all'allegato 1 annesso al presente decreto. Le disposizioni di cui al presente comma acquistano efficacia a decorrere dal 1° settembre 2011.

5. Per semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire relativamente agli edifici adibiti a civile abitazione, alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, all'articolo 8, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

“3 bis. Nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 6, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento”.

6. Per semplificare l'accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici, all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, e successive modificazioni, dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:

“1 bis. Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica”.

7. La disposizione di cui al comma 6 si applica decorsi sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

8. Per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti, all'articolo 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, infine, il seguente comma:

“Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma”.

8 bis. All'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

“Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16”.

9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il

mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

12. Le disposizioni dei commi 9, 10 e 11 si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione.

13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.

14. Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto al comma 10, e al secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9, lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto.

15. All'articolo 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 le parole "1° maggio 2011" sono sostituite dalle seguenti: "1° luglio 2011".

- Il titolo IV d.p.r. 380/2011, recante (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni), comprende gli articoli da 27 a 51.

- Per il testo dell'articolo 24 del l.r. 56/1977 si veda la nota all'articolo 7.

- Per il testo dell'articolo 17 bis del l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, si veda la nota all'articolo 8.

- Il testo vigente dell'articolo 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 è il seguente:

"Art. 136. (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico)

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze."

Note all'articolo 12

- Il testo dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977 è il seguente:

"Art. 12 bis. (Perequazione urbanistica e accordi tra soggetti pubblici e privati)

1. La perequazione urbanistica è strumento tramite il quale la pianificazione urbanistica persegue le seguenti finalità:

a) evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari;

b) ricercare l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del piano;

c) perseguire la certezza nella realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia sociale, economica e popolare;

d) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica, anche attraverso forme di compensazione.

2. La perequazione urbanistica trova attuazione tramite indicazioni planimetriche e normative degli strumenti urbanistici che possono comportare il trasferimento, la costituzione e la modifica di diritti edificatori. Essa si può applicare a territori organizzati in ambiti costituiti da parti anche non contigue.

3. La perequazione urbanistica persegue le finalità di cui al comma 1 mediante l'attribuzione negli strumenti urbanistici di equilibrati diritti edificatori alle aree incluse negli ambiti di cui al comma 2, prescindendo dalla localizzazione dell'edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate dal piano alle singole aree, concentrando tali diritti sulle superfici fondiarie, nonché prevedendo la realizzazione delle dotazioni di servizi, anche mediante cessione gratuita delle aree ad essi destinate.

4. I comuni o le forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica possono concludere, nel rispetto della normativa e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, accordi con soggetti pubblici e privati, finalizzati, anche congiuntamente, a:

a) attuare previsioni di assetto del territorio necessarie per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico in coerenza con le strategie individuate dalla pianificazione urbanistica comunale, anche recependo proposte dei predetti soggetti pubblici e privati, determinandone, altresì, i relativi oneri e garanzie;

b) determinare la partecipazione di soggetti pubblici e privati ai costi connessi con la realizzazione di opere pubbliche generatrici di apprezzabili valorizzazioni o vantaggi per beni o attività private o a determinare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla realizzazione delle opere medesime, in equo rapporto con l'entità delle valorizzazioni o vantaggi predetti.

5. La Giunta regionale, con propri provvedimenti, disciplina le modalità operative relative ai contenuti del presente articolo, anche allo scopo di promuoverne l'omogenea applicazione sul territorio regionale.”.

- Per il testo dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 si veda la nota all'articolo 7.

- Per il testo dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, si veda la nota all'articolo 8.

Note all'articolo 13

- Per il testo dell'articolo 17 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, si veda la nota all'articolo 3.

Note all'articolo 14

- Per il testo dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, si veda la nota all'articolo 8.

Note all'articolo 15

- Il testo dell'articolo 52 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, è il seguente:

“Art. 52. (Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali)

1. In attuazione della normativa vigente, la Giunta regionale stabilisce le tabelle parametriche con le relative norme di applicazione e determina, per classi di comuni, le aliquote e il costo di costruzione per i nuovi edifici. I comuni, nei successivi novanta giorni, recepiscono, con propria deliberazione, tali disposizioni per la determinazione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, da applicare agli interventi soggetti a titolo abilitativo oneroso.

1 bis. Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione.

1 ter. Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.

1 quater. La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 1, prevista all'articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001, è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all'articolo 16, comma 10, del d.p.r. 380/2001, è determinato dalla Giunta regionale, ai sensi del comma 1, secondo criteri volti a incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree.

1 quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia.

[2]. Le tabelle parametriche di cui al comma 1 sono fondate sui seguenti criteri:

a) per la valutazione dei costi-base delle opere di urbanizzazione è da assumere prioritariamente il metodo della stima analitica diretta, ricavata, per ogni singolo Comune, dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e eventualmente dei Programmi di Attuazione, mediante computi metrici estimativi eseguiti sull'insieme dei progetti di massima delle opere effettivamente occorrenti per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti. Solo in carenza di elementi che consentano la stima analitica diretta possono essere effettuate stime indirette o sintetiche, secondo le indicazioni metodologiche fornite dalla Regione;

b) nei piani esecutivi convenzionati i contributi per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, o le relative garanzie in caso di costruzione diretta, sono computati sulla base di stime effettuate sui progetti delle opere, se trattasi di un complesso residenziale o industriale autosufficiente per quanto riguarda infrastrutture e servizi. Nel caso di realizzazione diretta da parte del beneficiario del titolo edilizio di complessi residenziali o industriali incompleti, per motivi dimensionali, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria e indotta, la convenzione con il Comune comprende la stima dei contributi integrativi corrispondenti alle infrastrutture ed ai servizi non realizzati direttamente dal beneficiario del titolo edilizio, la cui realizzazione occorre in altra parte del territorio per garantire agli utenti del complesso gli standards della presente legge;

c) i contributi per le opere di urbanizzazione da versare relativi ad edifici singoli, non soggetti a Piano esecutivo convenzionato, sono valutati in ogni Comune in base ai parametri delle deliberazioni regionali relative alle classi di Comuni ed alle classi di destinazioni d'uso e ai tipi di intervento;

d) i parametri regionali relativi agli oneri di urbanizzazione stabiliscono, per le varie classi di Comuni, nonché per le destinazioni d'uso e per i tipi di intervento, i coefficienti di equivalenza, maggiorazione o diminuzione, rispetto al valore-base delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta stimato secondo i metodi analitici o sintetici di cui alla lettera a). Nel caso dei Comuni che applicano coefficienti riduttivi, sulla base delle tabelle parametriche regionali, la Regione può intervenire a compensare i mancati introiti in sede di erogazione dei contributi per il finanziamento delle opere infrastrutturali;

e) nell'applicazione dei coefficienti riduttivi dei costi-base, là dove applicabili, i Comuni dovranno, in ogni caso, verificare che il contributo complessivo, richiesto per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, per singoli edifici da costruire in aree di espansione, non scenda al di sotto del valore effettivo pro quota del costo delle opere di urbanizzazione primaria pertinente a ciascuno di essi, al fine di garantire per queste opere l'equivalenza tra monetizzazione ed esecuzione diretta da parte del beneficiario del titolo edilizio.

[3]. *abrogato.*

[4]. Qualora il Comune non provveda a fissare con propria deliberazione i contributi da corrispondere in base alle tabelle parametriche di cui al primo comma, entro i termini in esso stabiliti, il Presidente della Giunta Regionale fissa al Comune un congruo termine, comunque non superiore a 60 giorni, per l'assunzione della propria deliberazione. Scaduto infruttuosamente tale termine, nomina, con proprio decreto, un commissario per la predisposizione della deliberazione e per la convocazione del Consiglio Comunale per l'adozione della stessa.

[5]. L'adozione non potrà avvenire oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale del decreto di nomina del commissario.

[6]. *abrogato.*

[7]. I Comuni, con la deliberazione di cui al primo comma possono stabilire agevolazioni dirette alla conservazione e ripristino di elementi costruttivi e materiali d'opera ritenuti essenziali per la tutela ambientale e paesaggistica degli abitati e ritenuti particolarmente onerosi, nonché agevolazioni per gli interventi edilizi diretti al superamento delle barriere architettoniche e percettive. Con medesima deliberazione il comune può stabilire di riservare e accantonare, annualmente, una quota dei proventi derivanti dal contributo di costruzione, destinata a opere dirette al superamento delle barriere architettoniche e percettive negli spazi ed edifici pubblici.

7 bis. I comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono altresì prevedere, per ambiti definiti, oneri di urbanizzazione aggiuntivi al fine di contribuire al finanziamento di opere di urbanizzazione indotta previste in tali ambiti e generatrici di valorizzazioni delle aree e degli immobili ivi localizzati. Tali oneri sono da determinare in proporzione all'entità delle valorizzazioni prodotte.

- Per il testo dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001 si veda la nota all'articolo 6.

- Per il testo dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 si veda la nota all'articolo 6.

Note all'articolo 16

- Per il capo I della l.r. 20/2009 si veda la nota all'articolo 11.

- Il testo dell'articolo 14 della l.r. 20/2009 è il seguente:

“Art. 14. (Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia)

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati; con tali programmi i comuni individuano edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. Gli ambiti di territorio di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana. Per gli edifici a destinazione commerciale sono, comunque, fatte salve le norme di settore.
2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente.
3. La parziale ricostruzione di cui al comma 1 può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premialità prevista al comma 2, può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi. La totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.
4. Gli interventi previsti ai commi 1, 2 e 3, volti al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte". L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione sono dimostrati nel progetto allegato al titolo abilitativo previsto, il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa, non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.
5. I comuni possono individuare, altresì, edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 35 per cento della SUL e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), come disciplinate dalle linee guida regionali e individuate anche attraverso sistemi perequativi o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. Gli interventi di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati. La Regione, allo scopo di incentivare la realizzazione di tali aree, può avvalersi degli strumenti di intervento previsti negli atti di programmazione adottati in attuazione della legge regionale 22 novembre 2004, n. 34 (Interventi per lo sviluppo delle attività produttive) e delle risorse finanziarie regionali, nazionali, comunitarie allo scopo destinate. All'interno degli strumenti urbanistici è disciplinata, altresì, la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale.
6. Le modalità operative per la ristrutturazione o la rilocalizzazione degli edifici di cui al presente articolo possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata tra i comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, la Regione e le province, se richieste, contenente gli impegni delle parti.
- 6 bis. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportino variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all' articolo 17 bis, comma 5 della l.r. 56/1977.
7. La Regione sostiene altresì il recupero del patrimonio paesaggistico, favorendo la realizzazione di coperture e di mascheramenti di fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva che ne riducano l'impatto ambientale sul paesaggio.
8. Al fine di cui al comma 7, la Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individua i criteri di attribuzione e le modalità di erogazione del contributo utilizzando le procedure e gli stanziamenti di cui alla legge regionale 16 giugno 2008, n. 14 (Norme per la valorizzazione del paesaggio).”.

- Per il testo dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge qui pubblicata, si veda la nota all'articolo 8.