

Relazione illustrativa alla proposta di legge n. 30
a iniziativa dei Consiglieri Latini, Pasqui, Marcozzi, Rossi:

Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 'Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio' e 8 ottobre 2009, n. 22 'Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"

Signori Consiglieri,

la presente proposta di legge trae origine dalla necessità di precisare il campo di applicazione dell'articolo 10, comma 1, lettera b), del decreto legge 16 luglio 2020 n 76, convertito con modificazioni, nella legge 11 settembre 2020, n 120, (c.d. Decreto semplificazione) che ha modificato l'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, ovvero la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'attuale ordinamento statale individua due tipologie di ristrutturazione edilizia che definiremo leggera (articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001) e pesante (articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001), rispettivamente oggetto dei seguenti titoli abilitativi: segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e permesso di costruire (PdC).

Entrambe le definizioni, oltre alle opportune differenziazioni, prevedono l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, che di fatto, fino alla precedente formulazione, era uno degli elementi di distinguo fra le due suddette tipologie di ristrutturazione edilizia, tanto che la giurisprudenza, in maniera costante sino ad oggi, ha sempre assimilato a nuova costruzione gli interventi edilizi di ristrutturazione con ampliamento volumetrico prescrivendo che gli stessi vengano assoggettati a Permesso di Costruire o SCIA pesante (alternativa a quest'ultimo) (articolo 23, comma 01, lettera a), del d.p.r. 380/2001).

Attualmente nella nuova formulazione della definizione di ristrutturazione leggera (articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001) si legge il passo "...L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana." Ciò lascerebbe intendere che l'incremento di volumetria possa essere compreso nella definizione di ristrutturazione edilizia leggera qualora sia previsto dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali anche (notare non per) per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Dove anche non può avere significato alternativo, poichè se così fosse se ne sarebbe dovuto tener conto nella formulazione dell'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, che invece è rimasto immutato.

Pertanto è da ritenere cogente, per l'applicazione di detto dispositivo, che l'intervento sia di rigenerazione urbana.

Il T.U.E. non definisce il termine "rigenerazione urbana" anche se lo tratta nei seguenti articoli:

- Art. 14 (L) (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)
"...1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali,

quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214....”.

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

“...omissis...4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”.

- Art. 23-quater (Usi temporanei)

“1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. omissis.....”.

In quest'ultima disposizione normativa (articolo 23 quater) se ne possono intravedere i connotati “processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale”.

Una più ampia definizione può essere formulata individuando la rigenerazione urbana come un processo attraverso il quale si agisce sulla città per darle un aspetto nuovo e competitivo. La rigenerazione della città è un'attività mirante non solo ad una riqualificazione fisica, necessaria per rilanciare l'immagine urbana, a livello estetico, ma è affiancata da interventi di natura culturale, sociale, economica ed ambientale, finalizzati ad un incremento della qualità della vita, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione sociale.

L'attuale normativa regionale, in particolare la l.r. 22/2011 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifica alle leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 e 9 ottobre 2009, n. 22), tenendo conto del citato articolo 23 quater del d.p.r. 380/2001, dovrà recepire detta locuzione in maniera esplicita, associandola ai principi di riqualificazione urbana sostenibile. Di ciò se ne darà atto nelle modifiche proposte agli articoli 1, 2 e 3 della l.r. 22/2011.

Detti principi possono essere trasferiti anche nella l.r. 22/2009 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile), integrando l'articolo 4 di detta legge.

La proposta di legge si compone di 5 articoli.

I primi tre articoli introducono all'interno della l.r. 22/2011 la nozione di rigenerazione urbana nel senso sopra precisato.

L'articolo 4 specifica che gli interventi previsti dalla l.r. 22/2009 costituiscono interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'articolo 3, comma1, lettera d), del d.p.r 380/2001, nella sua attuale formulazione.

L'articolo 5 infine contiene la clausola di invarianza finanziaria.