

proposta di legge n. 332

a iniziativa della Giunta regionale
presentata in data 1° luglio 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

Signori Consiglieri,

la presente proposta di legge intende attuare l'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali, raggiunto in sede di Conferenza unificata in data 1° aprile 2009, con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica.

La proposta contiene 9 articoli.

I primi tre articoli individuano gli interventi consentiti e riguardano rispettivamente: gli interventi di ampliamento (articolo 1); gli interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (articolo 2); gli interventi su edifici destinati ad opere pubbliche o di pubblica utilità oppure su edifici di proprietà della Regione e degli enti locali inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 della legge 133/2008 (articolo 3).

Tutti i suddetti interventi riguardano gli edifici esistenti, siano essi a carattere residenziale oppure non residenziale e debbono salvaguardare la destinazione in atto degli edifici. Il mutamento di destinazione è consentito (articolo 3) soltanto per gli edifici di proprietà pubblica in base al piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili pubblici di cui all'articolo 58 del d.l. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008.

L'articolo 4 contiene una serie di precisazioni circa gli interventi ammessi: principalmente, essi debbono avere ad oggetto gli edifici ultimati alla data del 1° febbraio 2007 e sono consentite deroghe alle disposizioni e previsioni dei regolamenti edilizi e dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali per quanto riguarda le altezze, le volumetrie e il numero dei piani. Ovviamente non sono consentite deroghe agli standard edilizi e urbanistici fissati dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, che non possono essere stabilite dalla legge regionale.

Sempre l'articolo 4 specifica le zone, le aree e gli edifici su cui gli interventi non sono ammessi, tra i quali i centri storici, le aree di tutela

integrale, le aree inondabili e di versante in dissesto, gli edifici ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali, ecc.

Il procedimento amministrativo da seguire al fine di realizzare gli interventi è disciplinato dall'articolo 5. In particolare, alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività (DIA) o al progetto degli interventi su opere pubbliche, deve essere allegata, oltre alla consueta documentazione, una relazione, redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri il miglioramento della sicurezza antisismica o energetica dell'edificio da conseguire attraverso gli interventi di ampliamento oppure che asseveri, relativamente agli interventi di demolizione e ricostruzione, la necessità del rinnovamento e dell'adeguamento dell'edificio sotto il profilo della sicurezza antisismica, nonché il miglioramento della sua efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

Per gli interventi su parti strutturali degli edifici deve essere garantito il rispetto della normativa antisismica.

L'articolo 6 prevede per la realizzazione dei sopra descritti interventi una riduzione del contributo di costruzione, se dovuto.

L'articolo 7 dispone in ordine ai controlli sull'attuazione degli interventi sugli edifici e sui livelli di efficienza conseguiti, nonché sulle relative sanzioni.

Chiudono l'articolato le disposizioni a carattere transitorio, contenute nell'articolo 8 e consistenti in un termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della normativa, entro il quale i Comuni possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio. Soltanto dopo la scadenza di questo termine e comunque entro e non oltre i successivi diciotto mesi possono essere presentati le domande o gli strumenti urbanistici di iniziativa privata riguardanti gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, e la dichiarazione di urgenza (articolo 9).

Art. 1*(Interventi di ampliamento)*

1. E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali aventi comunque volumetria complessiva non superiore a 1.000 metri cubi, nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente.

2. E' consentito l'ampliamento degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al decreto ministeriale 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), se motivato in base a specifiche esigenze produttive nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nei limiti del 20 per cento della superficie coperta esistente e comunque in misura non superiore a 200 metri quadrati. L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito nei limiti del 20 per cento della superficie coperta esistente e comunque in misura non superiore a 100 metri quadrati.

3. Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle previste al comma 2, purché compatibili con la destinazione della zona in cui sono situati, l'ampliamento è consentito ai sensi del comma 1.

4. Per gli edifici rurali costruiti prima del 1950 l'ampliamento è consentito a condizione che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche.

5. L'ampliamento di cui al presente articolo è finalizzato a realizzare il miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

6. L'ampliamento di cui al presente articolo è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità mini-

ma di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. La convenzione o l'atto d'obbligo sono trascritti a cura del Comune e a spese degli interessati. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti.

Art. 2

(Interventi di demolizione e ricostruzione)

1. E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica, con eventuale ampliamento nei limiti del 35 per cento della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, detti interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione residenziale in atto e migliorare la sicurezza antisismica, nonché la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi attraverso il raggiungimento degli scaglioni di punteggio stabiliti dalla Giunta regionale in base alla versione sintetica del protocollo Itaca Marche, nonché prevedere l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

2. E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto, migliorare la sicurezza antisismica, nonché la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi attraverso il raggiungimento degli scaglioni di punteggio stabiliti dalla Giunta regionale ai sensi del comma 1, nonché prevedere l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

3. L'eventuale ampliamento degli edifici di cui al comma 2 è consentito, se motivato in base a specifiche esigenze produttive nel rispet-

to della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nei limiti del 35 per cento della superficie coperta esistente da demolire, se gli edifici medesimi sono ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al d.m. 1444/1968. L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio è consentito nei limiti del 35 per cento della superficie coperta esistente da demolire.

4. Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle di cui al comma 3, purché compatibili con la destinazione della zona in cui sono ubicati, gli ampliamenti sono consentiti nei limiti di cui al comma 1.

5. La ricostruzione con ampliamento degli edifici non residenziali può avvenire, se consentito dal Comune interessato, anche su area diversa, purché destinata all'edificazione dagli strumenti urbanistici e territoriali e purché compatibile con la destinazione e con la disciplina comunale dei parametri urbanistici ed edilizi della nuova area e a condizione che l'area originariamente occupata venga gravata da un vincolo di inedificabilità, da trascrivere a cura del Comune e a spese dei proprietari interessati.

6. Agli interventi di cui al presente articolo si applica quanto previsto all'articolo 1, comma 6.

Art. 3

(Interventi sulle opere pubbliche e sul patrimonio immobiliare della Regione e degli enti locali)

1. Gli interventi di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge sono consentiti anche per gli edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, nonché per gli immobili di proprietà della Regione, degli enti locali e delle aziende del servizio sanitario regionale inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti anche sugli edifici di volumetria superiore a 1.000 metri cubi e devono in ogni caso prevedere il miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza antisismica degli edifici, nonché l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili secondo le previsioni degli articoli 1 e 2. Il piano delle alienazioni e valorizza-

zioni può prevedere il mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici, ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del d.l. 112/2008.

3. Gli interventi relativi alle sedi istituzionali della Regione e degli enti locali, in quanto attrezzature di interesse generale, sono consentiti anche nelle aree di cui all'articolo 4, comma 5, lettere a) e b).

Art. 4

(Ambito di applicazione)

1. Gli interventi di cui alla presente legge riguardano gli edifici ultimati alla data del 1° febbraio 2007 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, le volumetrie e il numero dei piani, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. La presente legge specifica i casi in cui dette deroghe non sono consentite. Per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall'articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie). Restano comunque fermi, salvo quanto previsto al comma 2, i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 7, primo comma, numero 3), e dell'articolo 8, primo comma, numero 4), del decreto ministeriale medesimo.

2. Gli interventi di cui alla presente legge, purché non vengano superati i limiti di incremento rispettivamente stabiliti dagli articoli 1 e 2, comportano anche l'applicazione delle deroghe previste dalla normativa statale, regionale e dai regolamenti edilizi in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 11 del d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE) e alla l.r. 17 giugno 2008, n. 14 (Norme per l'edilizia sostenibile). Ferme restando tali deroghe, gli incrementi volumetrici e gli incentivi economici stabiliti dalla presente legge sono alternativi e non cumulabili con quelli previsti dalle suddette normative.

3. Su uno stesso edificio gli interventi di cui agli articoli 1 e 2 non sono tra loro cumulabili. L'edificio che ha usufruito nel periodo di efficacia della presente legge di uno di detti interventi

non può ulteriormente usufruire di interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con ampliamento.

4. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti nel rispetto delle norme che disciplinano, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte, la comproprietà o il condominio negli edifici.

5. Gli interventi di cui alla presente legge non sono ammessi:

- a) nelle zone A (centri storici) di cui al d.m. 1444/1968;
- b) nelle aree definite di tutela integrale dai piani regolatori comunali adeguati al Piano paesistico ambientale regionale (PPAR). Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR, si osservano le zone di tutela integrale definite dallo stesso piano regionale;
- c) nelle aree inondabili e nelle aree di versante in dissesto AVD_P2, AVD_P3 e AVD_P4 individuate dal piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale, nelle fasce di territorio con probabilità di esondazione corrispondenti a piene con tempo di ritorno di 200 anni e nelle aree di versante in condizione di dissesto individuate dal piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino interregionale Marecchia-Conca, nonché nelle aree individuate come H3, E3 ed E4 dal piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tronto;
- d) per gli immobili ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali e nelle riserve naturali, così come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- e) sulle aree dichiarate inedificabili per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale;
- f) per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono;
- g) per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 40 e 15, comma 3, delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sottoposti a restauro e a risanamento conservativo. Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR il divieto è riferito agli edifici presenti nella carta IGM 1892/1895.

6. Per gli interventi sugli immobili aventi valore artistico, storico, culturale o paesaggistico è

fatto salvo quanto stabilito dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

7. Per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della l.r. 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo), gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'articolo 19 della legge regionale medesima. I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui al citato articolo 19 possono essere anche di iniziativa privata.

8. Le norme della presente legge non possono essere applicate agli edifici aventi destinazione commerciale, quando comportano una deroga alle disposizioni di cui alla l.r. 4 ottobre 1999, n. 26 (Norme ed indirizzi per il settore del commercio), circa i limiti dimensionali delle strutture di vendita e la dotazione minima di parcheggi.

9. L'applicazione delle disposizioni di cui alla presente legge non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, né gli interventi in essa previsti possono essere considerati interventi in sanatoria. Nelle zone di protezione stradale di cui al d.m. 1444/1968, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

10. Per gli edifici condonati, il calcolo delle percentuali e dei limiti di incremento delle superfici e dei volumi consentiti dalla presente legge avviene computando negli incrementi stessi anche le superfici e i volumi già oggetto di condono.

Art. 5 *(Procedimento)*

1. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio avviene secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente. Alla domanda o denuncia del proprietario interessato, o al progetto nel caso di opere pubbliche, deve essere allegata anche una relazione, redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri, relativamente agli interventi di ampliamento, il miglioramento del comportamento energetico da conseguire, nonché il mantenimento della destinazione in atto e, relativamente agli interventi di cui all'articolo 3, il miglioramento della sicurezza antisismica. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la relazione del tecnico abilitato deve asseverare la necessità del rinnovamento e dell'adeguamento dell'edificio sotto il profilo

della sicurezza antisismica, il mantenimento della destinazione in atto, nonché il miglioramento della sicurezza antisismica, dell'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili secondo quanto previsto dalla presente legge.

2. L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto delle condizioni di cui al comma 1 sono attestati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. In mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità delle opere realizzate. L'attestazione deve riguardare anche il rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

3. Gli interventi che riguardano parti strutturali non possono essere realizzati in mancanza della documentazione attestante il rispetto della normativa antisismica vigente, fermo restando quanto previsto dall'articolo 94 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

4. Per i procedimenti di cui alla presente legge i Comuni possono stabilire l'incremento dei diritti di segreteria in misura non superiore al 100 per cento. Le risorse così determinate sono utilizzate per l'attivazione di progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti medesimi, nonché allo svolgimento dei successivi controlli.

5. Salvo quanto previsto dall'articolo 1, comma 6, gli interventi di cui alla presente legge sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione o all'adeguamento delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi.

Art. 6

(Riduzione del contributo di costruzione)

1. Per gli interventi di ampliamento il contributo di costruzione, se dovuto, è commisurato al solo ampliamento ridotto del 20 per cento.

2. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in ragione dell'80 per cento per la parte eseguita in ampliamento e del 20 per cento per la parte ricostruita.

3. Restano ferme le ipotesi di riduzione del contributo di costruzione previste dalla normativa vigente.

Art. 7*(Controlli e sanzioni)*

1. Ferme le attività di vigilanza previste dalla normativa vigente, la Giunta regionale dispone semestralmente, in collaborazione con i Comuni, accertamenti e ispezioni a campione sugli edifici oggetto degli interventi di cui alla presente legge e sui livelli di efficienza conseguiti. I controlli a campione possono svolgersi entro cinque anni dalla data di fine lavori.

2. Il mancato riscontro di quanto attestato ai sensi dell'articolo 5, commi 1 e 2, comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dei maggiori volumi o delle maggiori superfici, nonché l'annullamento delle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'articolo 6.

Art. 8*(Norme transitorie e finali)*

1. I Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.

2. Le domande o gli strumenti urbanistici di iniziativa privata riguardanti gli interventi di cui alla presente legge devono essere presentati al Comune territorialmente competente a decorrere dalla scadenza del termine di cui al comma 1 e comunque entro e non oltre i successivi diciotto mesi, a pena di decadenza dal relativo diritto.

3. La Giunta regionale adotta la deliberazione di cui all'articolo 2, comma 1, entro dieci giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 9*(Dichiarazione d'urgenza)*

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.