

Regione Lazio

Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21

Bollettino Ufficiale Regionale 21 agosto 2009, n. 31 - Supplemento Ordinario n. 142

Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale. [Piano Casa]

Preambolo

[Preambolo]

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

promulga

la seguente legge:

CAPO I Disposizioni generali

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. La presente legge, nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali [nonché della normativa sulle zone agricole], a partire dall'intesa sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 29 aprile 2009, n. 98, adottata tra Stato, Regioni ed enti locali, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), disciplina: (1)

a) misure straordinarie ed urgenti nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica ed a favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale del patrimonio stesso, secondo le tecniche, le disposizioni ed i principi della bioedilizia;

b) misure urgenti per incrementare e sostenere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale;

c) modalità di coordinamento e di integrazione delle misure straordinarie ed urgenti di cui alle lettere a) e b), nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e di risparmio energetico;

d) lo snellimento delle procedure in materia urbanistica tramite le modifiche ovvero le integrazioni alle leggi regionali 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche, 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione), 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche e 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

(1) Le parole contenute tra parentesi quadre contenute nel presente alinea sono state soppresse dall'art. 1, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

CAPO II Misure straordinarie per il settore edilizio

Articolo 2

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4, e 5 per i quali, alla data del 31 dicembre 2013, sussista, alternativamente, una delle seguenti condizioni: (2)

a) siano edifici legittimamente realizzati ed ultimati come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;

b) siano edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche; (3)

2. Le disposizioni del presente capo non si applicano agli interventi di cui al comma 1 da effettuarsi su edifici realizzati abusivamente nonché:

a) [su edifici situati] nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR); (6)

b) [su edifici situati] nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta; (6)

c) [su edifici situati] nelle aree naturali protette, fatta salva la possibilità di prevedere nei regolamenti delle aree naturali protette di cui all'articolo 27 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone di cui all'articolo 26, comma 1, lettera f), numero 4) della l.r. 29/1997 e successive modifiche, entro un anno dall'approvazione dei regolamenti medesimi, gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis e 5, per un incremento massimo di 38 metri quadrati per ciascun intervento; (4)

d) [su edifici situati] nelle aree del demanio marittimo nonché nelle fasce di rispetto delle acque interne; (7)

e) [su edifici situati] nelle zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nelle aree a rischio

idrogeologico in cui la sicurezza del regime idraulico è attestata dall'ente competente nel parere di cui all'articolo 6, comma 1, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 3 ter, comma 1 ter, e 4, comma 2 bis; (5)

f) [su edifici situati] nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968; (6)

g) [su edifici situati] nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 1° aprile 1968, n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 3 ter, comma 1 ter, e 4, comma 2 bis; (8)

h) su casali e complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930.

3. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del 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) e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

4. I comuni, entro il termine perentorio del 31 gennaio 2012, possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo.

5. Al fine di attuare la presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo della premialità consentita negli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4, mentre il titolo abilitativo di cui all'articolo 6 viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Le denunce di inizio attività (DIA) e le domande di permesso di costruire possono essere presentate in termini di superficie o volume. Integrano il fascicolo del progetto il rilievo dello stato di fatto e copia dell'originaria documentazione catastale. (1) (9)

5 bis. Sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5, nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come zone E ai sensi del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il PTPR. (1) (10)

(1) Il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 2, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 2 - Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui agli articoli 3, 4 e 5 per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata presentata al comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, ivi compresi gli edifici per i quali intervenga il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria entro il termine di cui all'articolo 6, comma 4, con esclusione degli edifici abusivi e degli immobili vincolati ai sensi della parte II del 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) e successive modifiche nonché di quelli situati:

a) nelle zone territoriali omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 (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) o, qualora gli strumenti urbanistici generali non individuino le zone A, nei tessuti storici tutelati dalle specifiche norme degli strumenti urbanistici generali o, in mancanza, negli insediamenti urbani storici individuati dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);

b) nelle zone territoriali omogenee E di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 limitatamente agli edifici rurali con caratteri storico-tipologici-tradizionali, quali casali e complessi rurali, che, ancorché non vincolati dal PTPR, siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930 e registrati in appositi censimenti dai comuni interessati;

c) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;

d) nelle aree naturali protette;

e) nelle fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi di cui, rispettivamente, all'articolo 5, comma 1 e all'articolo 6, comma 1, della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche nonché nelle fasce di rispetto delle acque interne;

f) nelle zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore;

g) nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali;

h) nelle fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali.

2. Relativamente alle zone agricole, resta fermo quanto previsto dagli articoli 55 e seguenti della l.r. 38/1999 e successive modifiche, fatto salvo quanto previsto per l'ampliamento della volumetria residenziale dall'articolo 3, comma 1, lettera a) nonché, per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, dall'articolo 5, limitatamente ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli, come definiti dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura e/o loro eredi.

3. I comuni, entro e non oltre novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo.

4. Ai fini dell'attuazione della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi della volumetria o della superficie utile, utilizzati per il calcolo dei volumi o delle superfici degli edifici esistenti nonché degli edifici compresi nei piani previsti dalla presente legge, devono essere gli stessi utilizzati per il calcolo degli ampliamenti previsti negli articoli 3 e 4."

(2) Il presente comma, prima modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione edilizia degli edifici di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 4, e 5 per i quali, alla data del 28 agosto 2011, sussista, alternativamente, una delle seguenti condizioni:".

(3) La presente lettera, prima sostituita dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), poi sostituita dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90), successivamente modificata dall'art. 20, L.R. 10.08.2016, n. 12 (B.U.R. 11.08.2016, n. 64, Suppl. n. 2), è stata da ultimo così modificata dall'art. 3, L.R. 31.12.2016, n. 17 (B.U.R. 31.12.2016, n. 105) con decorrenza dal 01.01.2017. Si riporta di seguito il testo previgente: "b) siano edifici ultimati per i quali intervenga il rilascio del titolo edilizio in sanatoria entro il termine di cui all'articolo 6, comma 4 ovvero entro il medesimo termine intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche;".

(4) La presente lettera, prima modificata dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), poi modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90), è stata da ultimo così modificata dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64) con decorrenza dal 13.08.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "c) [su edifici situati] nelle aree naturali protette, con esclusione delle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto delle aree naturali protette vigenti ovvero, in assenza dei piani di assetto, delle zone B individuate dalle leggi istitutive delle aree ai fini dell'applicazione delle disposizioni di salvaguardia ovvero, in assenza dell'individuazione delle zone B, nelle zone che nelle leggi istitutive delle aree naturali protette si considerano edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il nulla osta del soggetto gestore dell'area naturale protetta;".

(5) La presente lettera, prima modificata dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stata da ultimo così modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "e) su edifici situati nelle zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore".

(6) Le parole contenute tra parentesi quadre contenute nella presente lettera sono state soppresse dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(7) La presente lettera è stata così modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "d) su edifici situati nelle aree del demanio marittimo;".

(8) La presente lettera è stata così modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "g) [su edifici situati] nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 1° aprile 1968, n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche;".

(9) Il presente comma è stato così sostituito dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "5. Ai fini dell'attuazione della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi della volumetria o della superficie utile, utilizzati per il calcolo dei volumi o delle superfici degli edifici esistenti nonché degli edifici compresi nei piani previsti dalla presente legge, devono essere gli stessi utilizzati per il calcolo degli ampliamenti previsti negli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4.".

(10) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

CAPO II Misure straordinarie per il settore edilizio

Articolo 3

Interventi di ampliamento degli edifici

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile: (7)

a) 20 per cento per gli edifici indicati nell'articolo 2 a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, per un incremento complessivo massimo, per ogni edificio così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820, di 70 metri quadrati di superficie, e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale;

b) 20 per cento degli edifici residenziali e non residenziali indicati nell'articolo 2 destinati alle strutture che erogano servizi socio-assistenziali di cui alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali) e successive modifiche, per un incremento massimo di 200 metri quadrati per l'intero edificio; (2)

c) 20 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2, a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metriquadrati di superficie per l'intero edificio; tali limiti sono aumentati al 25 per cento, per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali e ricettivo alberghiere; (8)

d) per gli edifici a destinazione mista, residenziale e non, le percentuali ed i limiti massimi previsti dalle lettere a), b) e c) si sommano e vengono calcolati in relazione alla volumetria o alla superficie utile delle singole porzioni a differente destinazione. (3)

2. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, altresì, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile. (9)

2bis. In deroga allo strumento urbanistico è, altresì, consentito l'ampliamento della struttura alberghiera mediante acquisizione di edifici, o parti di essi, adiacenti alla struttura, attraverso cambio di destinazione d'uso, fino al raggiungimento dei limiti di cui al comma 1. Tali interventi sono concessi purchè siano rispettati i seguenti criteri ed indirizzi:

a) favorire la qualità architettonica nella progettazione degli interventi e delle aree circostanti interessate;

b) favorire l'uso di tecnologie costruttive sostenibili e con alti rendimenti energetici;

c) favorire l'utilizzo di sistemi per il contenimento del consumo di energia e per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;

d) favorire l'utilizzo di sistemi per il contenimento del consumo idrico del ciclo produttivo e per il recupero della acque piovane. (10)

3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti anche con aumento del numero delle unità immobiliari:

a) in adiacenza, in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e

pertinenziale;

b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968.

4. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto del decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008.

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche, dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) e successive modifiche e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). Le percentuali di cui al comma 1 sono elevate di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw a condizione che tale utilizzo sia esteso all'intero fabbricato oggetto di ampliamento. (11)

6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 5 la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi compresi gli impianti autonomi approvati dall'organo competente, e degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati. (4)

7. Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre a quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire” e le parole: “degli oneri concessori dovuti” sono sostituite dalle seguenti: “del contributo di costruzione dovuto, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all' adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici. (5)

8. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1 sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare. Gli ampliamenti di cui al comma 1, lettera a) sono cumulabili con il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), esclusivamente per le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari [a schiera] e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio, così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820, dotata di specifica autonomia funzionale. (6)

9. La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

10. Qualora gli interventi di cui al comma 1 afferiscano alla prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il 31 dicembre 2014, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. (1) (12)

(1) Il presente articolo, prima modificato dall'art. 1 L.R. 03.02.2010, n. 1 (B.U.R. 13.02.2010, n. 6), è stato da ultimo così sostituito dall'art. 3, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 3 - Interventi di ampliamento degli edifici

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile:

a) 20 per cento, per gli edifici indicati nell'articolo 2 a destinazione residenziale, uni-plurifamiliari, ivi comprese le case famiglia di cui alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali), e di volumetria non superiore a 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo, per l'intero edificio, di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

b) 10 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione non residenziale per l'artigianato, la piccola industria e gli esercizi di vicinato, come definiti dall'articolo 24, comma 1, lettera a), n. 1 della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33, di superficie non superiore a 1000 metri quadrati, purché venga mantenuta la specifica destinazione d'uso per almeno dieci anni e gli interventi siano subordinati all'installazione o al miglioramento dei sistemi di abbattimento degli inquinanti, al monitoraggio delle emissioni, al risparmio energetico e allo studio di materiali e procedure innovative che possano ridurre l'impatto ambientale.

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti soltanto:

a) in adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio, con esclusione della sopraelevazione, ad eccezione degli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), della l.r. 13/2009, come modificata dalla presente legge ovvero degli interventi di realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35 per cento, utilizzando il sottotetto;

b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla normativa vigente;

c) in relazione alle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 2, lettera c), per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica. In tal caso, qualora l'ampliamento di cui al comma 1 riguardi edifici ricadenti nella zona sismica 1 o sottozona sismica 2a, come individuate dalla deliberazione della Giunta regionale 22 maggio 2009, n. 387, lo stesso è consentito, con riferimento a quelli di cui al comma 1, lettera a), nel limite massimo del 35 per cento della volumetria esistente o della superficie utile per un incremento complessivo massimo per l'intero edificio di 350 metri cubi ovvero di 110 metri quadrati e, per quelli di cui al comma 1, lettera b), nel limite massimo del 20 per cento della superficie utile.

4. Gli ampliamenti di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche.

5. La realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 6. (1)

6. Esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dall'articolo 3 del decreto del Ministro per il lavoro pubblici 2 aprile 1968, qualora venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento, i titoli edilizi abilitativi sono subordinati al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario proporzionale al valore delle opere stesse, pari al 50 per cento del valore degli oneri corrispondenti, secondo quanto stabilito con apposita deliberazione del comune. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari, sono destinati ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni individuano nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

7. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Nel caso di edifici a destinazione residenziale e non, gli ampliamenti consentiti alle singole unità immobiliari non possono superare cumulativamente i limiti di cui al comma 1.

8. La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per cinque anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

9. In ordine alle necessità di interventi di ampliamento della prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire con delibera del consiglio comunale, adottata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria."

- (2) La presente lettera è stata così sostituita dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012. Si riporta di seguito il testo previgente: "b) 20 per cento per gli edifici indicati nell'articolo 2 destinati alle strutture che prestano servizi socio-assistenziali di cui alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali) e successive modifiche, per un incremento massimo di 200 metri quadrati per l'intero edificio;"
- (3) Le parole "dalle lettere a) e b)" contenute nella presente lettera sono state così sostituite dalle seguenti parole "dalle lettere a), b) e c)" dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.
- (4) Il presente comma, prima modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 5 la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti autonomi approvati dall'organo competente, e degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati."
- (5) Il presente comma, così modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "7. Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all' adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scumpo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici."
- (6) Le parole contenute tra parentesi quadre contenute nel presente comma sono state soppresse dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.
- (7) Il presente alinea, prima modificato dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90), con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile:"
- (8) Le parole "e ricettivo alberghiere" sono state aggiunte dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.
- (9) La parola "ed" contenuta nel presente comma è stata così sostituita dalle seguenti parole "e dei regolamenti" dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.
- (10) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.
- (11) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche, dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) e successive modifiche e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). Le percentuali di cui al comma 1 sono elevate di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw."
- (12) Le parole "adottata entro il 31 dicembre 2011" contenute nel presente comma sono state così sostituite dalle seguenti parole "adottata entro il 31 dicembre 2014" dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

Articolo 3 Bis

Incentivi per l'adeguamento sismico degli edifici esistenti

1. Al fine di incentivare l'adeguamento di un intero edificio esistente secondo quanto previsto dalla vigente normativa antisismica, le percentuali di cui all'articolo 3, comma 1, sono così incrementate:

a) fino al 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 90 metri quadrati, per gli edifici di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b, come individuate dalla deliberazione della Giunta regionale 22 maggio 2009, n. 387;

b) fino al 25 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, per gli edifici di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), ricadenti in sottozona sismica 3a o sottozona sismica 3b, come individuate dalla deliberazione della Giunta regionale 387/2009.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni previste dall'articolo 3, commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8. (1)

(1) Il presente articolo è stato aggiunto dall'art. 4, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

Articolo 3 Ter

Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della volumetria oppure della superficie utile esistente nei limiti previsti dalla lettera c), previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, degli edifici o di parti degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2013, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni: (3)

a) gli interventi non possono riguardare edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al decreto del Ministro per il lavoro pubblico 2 aprile 1968, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2013; (9)

b) gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al decreto del Ministro per il lavoro pubblico 2 aprile 1968, fatti salvi gli edifici esistenti dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010 destinati ad attività turistico-ricettiva, con una superficie utile lorda non superiore a 3 mila metri quadrati]; (4)

c) gli interventi sono finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente, da incrementare con l'ampliamento di cui all'alinea del presente comma; tali interventi sono subordinati a riservare ad edilizia sociale a canone calmierato una quota della superficie complessiva oggetto dell'intervento, secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di cui al comma 1 bis; detta quota è stabilita nella misura minima del 30 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 metri quadrati e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 metri quadrati e inferiore a 15.000 metri quadrati; tale quota è maggiorata di un ulteriore 10 per cento qualora venga reperita nel medesimo territorio comunale mediante l'utilizzo di alloggi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di presentazione della proposta, fermo restando che la superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso e la relativa premialità, di cui all'alinea del presente comma, devono essere realizzate nell'area oggetto dell'intervento; nelle percentuali riservate alla locazione può essere destinata una quota alla locazione

per studenti universitari e alle categorie protette e svantaggiate come definite dalle norme nazionali e comunitarie nonché ai componenti del comparto sicurezza, dei vigili del fuoco e delle forze armate; nelle percentuali riservate alla locazione a canone calmierato la quantità di alloggi con la superficie minima prevista dal regolamento edilizio, ovvero, in mancanza di questo, con la superficie minima di 45 metri quadrati, non deve essere maggiore del 50 per cento; (5)

d) la determinazione del valore del canone calmierato, che per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale non può essere superiore al prezzo di euro 5/mq e per gli alloggi ubicati negli altri comuni del Lazio non può essere superiore al prezzo di euro 4/mq; (10)

1 bis. La Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto e del comma 1, lettera c), adotta un regolamento di attuazione e integrazione con il quale disciplina:

a) i requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato e le procedure per l'individuazione dei locatari;

b) la durata del vincolo di locazione a canone calmierato, che non può essere comunque inferiore a quindici anni, prevedendo che sia oggetto di specifico atto d'obbligo da registrarsi presso la conservatoria dei registri immobiliari;

c) eventuali quote riservate alla locazione a canone calmierato a favore delle categorie individuate dal comma 1, lettera c);

d) i criteri per la determinazione del canone calmierato;

e) eventuale ulteriore documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera c), necessaria ai fini della individuazione certa delle superfici e degli alloggi da destinare a locazione a canone calmierato;

f) le condizioni e le modalità dell'eventuale alienazione degli alloggi alla scadenza del vincolo di cui alla lettera b) nonché la determinazione del prezzo di vendita, che non può essere superiore alle quotazioni medie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del semestre antecedente al trasferimento della proprietà. (11)

f bis) le condizioni e le modalità dell'eventuale alienazione degli alloggi prima della scadenza del vincolo di locazione di cui alla lettera b), decorsi almeno sette anni, esclusivamente al conduttore che ne faccia richiesta scritta al locatore, ad un prezzo di vendita non superiore al 70 per cento delle quotazioni medie OMI del semestre antecedente al trasferimento della proprietà; (12)

f ter) le forme di tutela per l'amministrazione in caso di inosservanza degli obblighi derivanti dal regolamento di cui al presente comma e dalla presente legge, relativamente alla quota di alloggi da destinare ad edilizia sociale a canone calmierato, prevedendo sanzioni pecuniarie proporzionali alla gravità dell'inadempimento, fino ad un valore massimo pari al prezzo di vendita degli alloggi determinato ai sensi della lettera f), ovvero fino all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune; (12)

f quater) le modalità per la gestione degli alloggi e la determinazione del canone calmierato, oltre la durata del vincolo di locazione di cui alla lettera b), esclusivamente in presenza dell'espressa disponibilità del proponente e di un accordo con l'amministrazione comunale. (6) (12)

1 ter. Gli interventi di cui al comma 1, limitatamente alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, possono essere eseguiti anche per edifici situati:

a) nelle zone a rischio idrogeologico di cui all'articolo 2, comma 2, lettera e) purché la sicurezza del regime idraulico sia attestata dall'ente competente nel parere di cui all'articolo 6, comma 1, ovvero nella conferenza dei servizi di cui all'articolo 6, comma 2;

b) nelle fasce di rispetto di cui all'articolo 2, comma 2, lettera g), purché la ricostruzione abbia luogo esclusivamente al di fuori delle predette aree o fasce di rispetto, nel medesimo lotto o in altro lotto confinante in cui l'edificazione sia consentita dagli strumenti urbanistici vigenti. (13)

2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1, al comma 3 e al comma 4 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Dette modifiche, conseguenti al rilascio del permesso di costruire ed alla cessione delle aree per gli standard urbanistici, sono annotate nel registro degli interventi di cui al comma 9. (14)

3. Nelle aree edificabili libere, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, vigenti o adottati, con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo dello strumento urbanistico generale adottati alla data del 31 dicembre 2013, ancorché decaduti, con esclusione dei piani degli insediamenti produttivi, dei piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale e dei piani industriali particolareggiati, è consentito il cambio della destinazione d'uso della superficie utile lorda non residenziale, prevista dal piano nella stessa area, per la realizzazione di immobili ad uso residenziale, fino ad un massimo di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda - SUL. Ove lo strumento urbanistico vigente non indichi l'edificabilità delle suddette aree in termini di superficie utile lorda - SUL, la stessa viene ricavata, virtualmente, dividendo il volume ammissibile per l'altezza teorica di metri 3,2. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita

nella misura minima del 10 per cento, destinata alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui al comma 1 bis. Tale quota può essere insediata anche in altri edifici ad uso residenziale esistenti o da realizzare nel medesimo piano attuativo; nel caso in cui essa venga reperita mediante alloggi realizzati o in corso di realizzazione fuori dal piano attuativo e comunque nello stesso territorio comunale, la quota di superficie da destinare alla locazione con canone calmierato è stabilita nella misura del 20 per cento. Nelle percentuali riservate alla locazione a canone calmierato la quantità di alloggi con la superficie minima prevista dal regolamento edilizio, ovvero, in assenza di questo, con la superficie minima di 45 metri quadrati netti, non deve essere maggiore del 50 per cento. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma è subordinata all'esistenza, all'adeguamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, al rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 nonché alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942 e successive modifiche. Nel caso di attuazione di singole proposte ricadenti all'interno dello stesso piano attuativo, previa presentazione di un atto d'obbligo notarile registrato e trascritto da parte dei titolari delle proposte, è consentito distribuire la superficie utile lorda - SUL residenziale nelle aree libere oggetto delle diverse proposte purché complessivamente non venga superata la quantità autorizzata dal cambio di destinazione d'uso. Nelle aree di cui al presente comma è altresì consentito il cambiamento della destinazione d'uso della superficie utile lorda - SUL non residenziale anche oltre il limite dei 10.000 metri quadrati di SUL a condizione che gli immobili ad uso residenziale realizzati siano interamente destinati all'edilizia residenziale sociale alle condizioni previste dal regolamento di cui al comma 1 bis e che una quota non inferiore al 10 per cento della superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso rimanga destinata a funzioni non residenziali. La disciplina prevista dal presente comma è applicabile anche alle aree ubicate all'interno dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata decaduti e ridisciplinati dallo strumento urbanistico generale, purché ne sia stata mantenuta l'edificabilità. (7)

4. Fermo restando quanto stabilito dal comma 1 sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività sanitaria in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi. Inoltre, ai sensi del comma 1, sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti ad alloggi temporanei per l'emergenza abitativa in forza di atti e contratti con la pubblica amministrazione, che alla data del 31 dicembre 2013 siano dismessi ovvero, entro i termini di cui all'articolo 6, comma 4, abbiano ricevuto lettera di disdetta, anche ai soli fini della ricontrattazione dei termini o non possano più proseguire l'attività emergenziale per manifesta volontà dell'amministrazione in conseguenza di quanto previsto dal decreto legge 6 luglio 2012, n. 95 (Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario) convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 nonché di tutti i provvedimenti delle stesse amministrazioni pubbliche ad esso connessi. (15)

5. Gli interventi di cui al comma 1, 3 e 4 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e successive modifiche, dal dpr. 59/2009 e dal decreto del Ministero dello Sviluppo economico 26 giugno 2009. (16)

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 4 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, nel caso di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, alla dotazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942 e successive modifiche. Nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o di superficie rispetto all'esistente, dovranno essere cedute all'amministrazione le aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Gli standard urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie possono essere reperiti su aree adiacenti ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, o in alternativa attraverso il pagamento di un contributo straordinario commisurato alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti e pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, fatte salve altre modalità di pagamento già deliberate dalle amministrazioni comunali alla data del 31 dicembre 2013, a condizione che gli introiti siano vincolati alla realizzazione di opere pubbliche nell'area interessata dall'intervento. (8)

6 bis. Al fine di implementare la qualità urbana nel territorio limitrofo agli ambiti di intervento, l'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dai medesimi interventi e da eventuali contributi straordinari relativi agli standard di cui al comma 6 è utilizzato esclusivamente per realizzare le opere pubbliche con la prioritaria finalità del raggiungimento degli standard urbanistici nel perimetro dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla sua utilizzazione, l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. (13)

7. Nel caso in cui gli interventi previsti al comma 1 riguardino un edificio o una parte di un edificio con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati [o riguardino un immobile edificato in un comune con popolazione inferiore a 15.000 abitanti o un immobile ricompreso all'interno di un piano di recupero approvato ai sensi della l.r. 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche,] può non applicarsi la condizione di cui al comma 1, lettera c), purché l'interessato corrisponda, prima dell'ultimazione dei lavori, il pagamento di un importo pari al 20 per cento del corrispondente valore catastale determinato ai fini dell'imponibile ICI o si impegni alla realizzazione di opere pubbliche di interesse dell'amministrazione comunale di pari importo. (17)

8. Le disposizioni previste dal presente articolo si applicano anche ai piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche o all'interno dei piani di recupero di cui alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, ancorché decaduti o ripianificati. (18)

9. I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione.

9 bis. Per i comuni ad alta tensione abitativa, nel caso di procedure di evidenza pubblica, anche in corso, finalizzate al reperimento di alloggi ed aree da destinare all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica, le procedure di adozione e di eventuali controdeduzioni alle varianti allo strumento urbanistico dei progetti e dei programmi urbanistici di cui al presente articolo, sono approvate dal consiglio comunale con propria deliberazione, previa conferenze dei servizi convocate dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale, ambientale o comunque vincolate. Le varianti urbanistiche contenute nei progetti e programmi sono approvate con deliberazione della Giunta regionale. Le procedure previste dal presente comma devono in ogni caso concludersi entro il 31 gennaio 2015. (2)

9 ter. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo il rilascio del certificato di agibilità relativo agli immobili di edilizia privata deve essere contestuale al rilascio del certificato di agibilità relativo agli immobili di edilizia sociale a canone calmierato. E' ammesso il rilascio di certificati di agibilità parziale a condizione che sia rispettata la proporzione tra SUL destinata al libero mercato e SUL riservata alla locazione a canone calmierato prevista dalla norma. (13)

9-quater. Entro il termine di cui all'articolo 6, comma 4, è possibile presentare proposte da parte di soggetti proponenti, selezionati a seguito di procedure di evidenza pubblica, di interventi volti alla riqualificazione urbana i cui piani attuativi siano stati approvati entro il termine di cui al comma 3 ma che ancora non hanno titolo per richiedere il permesso di costruire ai sensi dell'articolo 11 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) e successive modifiche. Il rilascio del permesso di costruire potrà intervenire solo all'ottenimento del predetto titolo. (1) (19)

(1) Il presente articolo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(2) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 13.08.2011, n. 12 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(3) Il presente alinea, prima modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), poi modificato dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente nei limiti previsti dalla lettera c), previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, degli edifici o di parti degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:".

(4) La presente lettera, prima modificata dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stata da ultimo così modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "b) gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, fatti salvi gli edifici esistenti dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010 destinati ad attività turistico-ricettiva, con una superficie utile lorda non superiore a 3 mila metri quadrati;".

(5) La presente lettera, prima modificata dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stata da ultimo così modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "c) gli interventi sono finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente, da incrementare con l'ampliamento di cui all'alinea del presente comma; tali interventi sono subordinati a riservare una quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, secondo quanto definito dalla Giunta regionale con regolamento di attuazione; detta quota è stabilita nella misura minima del 30 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 metri quadrati e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente

superiore a 10.000 metri quadrati e inferiore a 15.000 metri quadrati; nelle percentuali riservate alla locazione può essere destinata una quota alla locazione per studenti universitari e alle categorie protette e svantaggiate come definite dalle norme nazionali e comunitarie nonché ai componenti del comparto sicurezza, dei vigili del fuoco e delle forze armate;"

(6) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.

(7) Il presente comma, prima sostituito dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così sostituito dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "3. E' consentita, nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo del PRG, ancorché decaduti, con esclusione dei piani degli insediamenti produttivi e dei piani industriali particolareggiati, la realizzazione di immobili ad uso residenziale entro il limite di 10 mila metri quadrati di superficie utile lorda e comunque non oltre la superficie non residenziale prevista dal piano, incrementata del 10 per cento dell'intera volumetria prevista dal piano stesso, proporzionalmente distribuita in relazione alle volumetrie ammesse per ogni area libera destinata a non residenziale. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura minima del 30 per cento, destinata alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui al comma 1bis. La realizzazione degli interventi previsti nel presente comma è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero al loro adeguamento o realizzazione in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti nonché alla realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942 e successive modifiche."

(8) Il presente comma, prima modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ovvero, al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942."

(9) Le parole "del 31 dicembre 2005" contenute nella presente lettera sono state così sostituite dalle seguenti parole "del 31 dicembre 2013" dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(10) La presente lettera è stata così sostituita dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "d) gli interventi sono realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968."

(11) La presente lettera è stata così sostituita dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "f) le condizioni e le modalità dell'eventuale alienazione degli alloggi alla scadenza del vincolo di cui alla lettera b) ed i criteri per la determinazione del prezzo di vendita, che non può essere superiore al 60 per cento del valore di mercato."

(12) La presente lettera è stata aggiunta dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(13) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(14) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio."

(15) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "4. Fermo restando quanto stabilito dal comma 1 sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività sanitaria in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi."

(16) Le parole ", 3 e 4" contenute nel presente comma sono state aggiunte dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(17) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "7. Nel caso in cui gli interventi previsti al comma 1 riguardino un edificio con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati o riguardino un immobile edificato in un comune con popolazione inferiore a 15.000 abitanti o un immobile ricompreso all'interno di un piano di recupero approvato ai sensi della l.r. 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, può non applicarsi la condizione di cui al comma 1, lettera c), purché l'interessato corrisponda, prima dell'ultimazione dei lavori, il pagamento di un importo pari al 20 per cento del corrispondente valore catastale determinato ai

fini dell'imponibile ICI o si impegni alla realizzazione di opere pubbliche di interesse dell'amministrazione comunale di pari importo.".

(18) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "8. Le disposizioni previste dal presente articolo possono riguardare anche interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale di edifici, o parti di essi, aventi destinazione non residenziale anche non dismessi ricadenti all'interno dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche o all'interno dei piani di recupero di cui alla l.r. 28/1980 e successive modifiche.".

(19) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 3, L.R. 31.12.2016, n. 17 (B.U.R. 31.12.2016, n. 105) con decorrenza dal 01.01.2017.

CAPO II Misure straordinarie per il settore edilizio

Articolo 3 Quater

Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso e delle aree edificabili libere attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti cambi di destinazione ad altro uso non residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione, e di completamento, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 6, degli edifici di cui all'articolo 2 nonché di altre unità immobiliari aventi destinazione non residenziale con esclusione di teatri e cinema, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2013, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni: (3)

a) gli interventi non possono riguardare edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2011; (4)

b) gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

c) gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sono consentiti fino ad un massimo di 2.500 metri quadrati di superficie utile lorda;

d) gli interventi sono realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici. Dette modifiche, conseguenti al rilascio del permesso di costruire ed alla cessione delle aree per gli standard urbanistici, sono annotate nel registro degli interventi di cui al comma 9. (5)

2 bis. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche alle previsioni urbanistiche delle aree edificabili libere non residenziali nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti, con esclusione di quelle alle quali lo strumento urbanistico generale vigente o altro strumento attuativo attribuisce destinazione industriale o artigianale. (1) (2) (6)

(1) Il presente articolo è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.

(2) La rubrica del presente articolo è stata così modificata dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 3 quater - Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale".

(3) Il presente alinea, prima modificato dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti cambi di destinazione ad altro uso non residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione, e di completamento, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 6, degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale con esclusione di teatri e cinema, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:".

(4) Le parole "del 31 dicembre 2005" contenute nella presente lettera sono state così sostituite dalle seguenti parole "del 31 dicembre 2011" dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(5) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio.",

(6) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

Articolo 4

Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 realizzati da meno di venti anni e previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione anche parziale e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati della volumetria o della superficie utile esistente, degli edifici di cui all'articolo 2, limitatamente alle seguenti fattispecie: (4)

a) per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, ampliamento fino al 35 per cento;

b) per edifici a destinazione interamente non residenziale e per edifici aventi una destinazione non residenziale superiore al 50 per cento, ampliamento fino al 35 per cento e comunque non superiore a 350 metri quadrati, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici; (5)

[c) per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadrati in stato di degrado, ampliamento fino al 60 per cento, a condizione che venga mantenuto almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari;] (6)

d) per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20 per cento della cubatura esistente, purché ricostruiti secondo i caratteri dell'edificazione agricola. (7)

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente e dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e in conformità al decreto del Ministro per le infrastrutture 14 gennaio 2008.

2 bis. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti anche per edifici situati:

a) nelle zone a rischio idrogeologico di cui all'articolo 2, comma 2, lettera e), purché la sicurezza del regime idraulico sia attestata dall'ente competente nel parere di cui all'articolo 6, comma 1, ovvero nella conferenza dei servizi di cui all'articolo 6, comma 2;

b) nelle fasce di rispetto di cui all'articolo 2, comma 2, lettera g), purché la ricostruzione abbia luogo esclusivamente al di fuori delle predette aree o fasce di rispetto, nel medesimo lotto o in altro lotto confinante in cui l'edificazione sia consentita dagli strumenti urbanistici vigenti. (8)

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche. Il rispetto della sostenibilità energetico-ambientale degli interventi ad uso residenziale deve essere riferito all'intera unità immobiliare interessata e dimostrato preliminarmente dalla relazione di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) e, al termine dei lavori, da apposito certificato di prestazione energetica che attesti la previsione di un consumo energetico per riscaldamento non superiore a 30kwh/mq/anno. (9)

4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:

a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942 e successive modifiche. Nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o superficie rispetto all'esistente, dovranno essere cedute all'amministrazione le aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Gli standard urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie possono essere reperiti su aree adiacenti ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, o in alternativa attraverso il pagamento di un contributo straordinario, commisurato alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti e pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, fatte salve altre modalità di pagamento già deliberate dalle amministrazioni comunali alla data del 31 dicembre 2013, a condizione che gli introiti siano vincolati alla realizzazione di opere pubbliche con la prioritaria finalità del raggiungimento degli standard urbanistici nell'area interessata dall'intervento; (2)

b) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad 1 albero di alto fusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad 1 arbusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera.

4 bis. Al fine di implementare la qualità urbana nel territorio limitrofo agli ambiti di intervento, l'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dai medesimi interventi e da eventuali contributi straordinari relativi agli standard di cui al comma 4 è utilizzato esclusivamente per realizzare opere pubbliche nel perimetro dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla sua utilizzazione, l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. A tale scopo le amministrazioni comunali individuano procedure di partecipazione e concertazione per definire sia le linee guida, sia la gestione del procedimento del concorso di idee che attribuisca ai cittadini residenti nel territorio l'individuazione della miglior proposta progettuale, secondo modalità che saranno definite dalle singole amministrazioni. (8)

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

[6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica), l'intervento di ristrutturazione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25 per cento delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni.] (3)

7. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato del 10 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.

8. Qualora gli interventi di cui al comma 1 afferiscano alla prima casa, è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, entro il 31 gennaio 2012, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

8 bis. Per gli interventi di cui al presente articolo, la procedura di acquisizione al comune delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto, determina automaticamente la modifica della destinazione d'uso delle aree. (1) (8)

(1) Il presente articolo, prima modificato dall'art. 1 L.R. 03.02.2010, n. 1 (B.U.R. 13.02.2010, n. 6), è stato da ultimo così sostituito dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 4 - Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti sono consentiti, con esclusione delle zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento, con ampliamento entro il limite del 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente. L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici contermini, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.

2. Gli edifici di cui al comma 1 sono ricostruiti in conformità alla normativa antisismica.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:

a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali;

[b) alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, secondo quanto previsto dalla l.r. 31/2002 e dal r.r. 6/2005, ovvero dagli specifici regolamenti comunali, qualora adottati;]

c) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali che interessino almeno il 25 per cento dell'area di pertinenza dell'intervento di sostituzione edilizia.

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) l'intervento di sostituzione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25 per cento delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni.

7. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato al 40 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.

8. In ordine alle necessità di interventi di cui ai commi 1 e 2 adottati in riferimento alla prima casa è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire con delibera del consiglio comunale, adottata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria."

(2) La presente lettera, prima modificata dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stata da ultimo così sostituita dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "a) all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all' articolo 41 sexies della l. 1150/1942;"

(3) Il presente comma è stato soppresso dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.

(4) Il presente alinea, prima modificato dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti], sono consentiti, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 realizzati da meno di venti anni e previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati della volumetria o della superficie utile esistente, degli edifici di cui all'articolo 2, limitatamente alle seguenti fattispecie:"

(5) Le parole "prevalentemente non residenziale" contenute nella presente lettera sono state così sostituite dalle seguenti parole "interamente non residenziale e per edifici aventi una destinazione non residenziale superiore al 50 per cento" dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(6) La presente lettera è stata soppressa dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(7) Le parole ", purché ricostruiti secondo i caratteri dell'edificazione agricola" contenute nella presente lettera sono state aggiunte dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(8) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(9) L'ultimo periodo del presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

CAPO II Misure straordinarie per il settore edilizio

Articolo 5

Interventi di recupero degli edifici esistenti

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati [nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti] sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6: (4)

a) interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati, degli edifici di cui all' articolo 2, comma 1, a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, limitatamente al 20 per cento del volume o della superficie per ogni edificio, così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820 e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 metri quadrati;

b) interventi di recupero a fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, purché il cambio di destinazione d'uso non superi il 50 per cento della superficie della parte residenziale preesistente e comunque entro il limite di cui alla lettera a);

c) interventi di recupero di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50 per cento della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente.

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b) è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ovvero al loro adeguamento o alla realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati. (2)

2 bis. Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1, lettere a) e b), è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre a quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire, di un contributo straordinario pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di auto-recupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici. (5)

3. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.

4. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere sommati con quelli previsti dall'articolo 3, fatto salvo quanto previsto agli articoli 3 comma 8, 3 bis, 3 ter e 4. (1) (3)

(1) Il presente articolo, prima rettificato con avviso pubblicato sul B.U.R. 14.10.2009, n. 38, è stato da ultimo così sostituito dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 5 - Interventi di recupero degli edifici esistenti

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6:

a) interventi di recupero per fini residenziali dei volumi accessori degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento e con volumetria non superiore a 1000 metri cubi, limitatamente al 20 per cento del volume o della superficie, fino ad un massimo di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

b) interventi di recupero di parti accessorie degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, a favore del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo, così come definito dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di commercio, industria artigianato e agricoltura e/o loro eredi. (1)

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera a), è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale.

3. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione

energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

4. Gli interventi di cui al comma 1 non sono cumulabili con quelli previsti dagli articoli 3 e 4."

(2) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012. Si riporta di seguito il testo previgente: "2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b) è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento o alla realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati."

(3) Le parole "fatto salvo quanto previsto agli articoli 3 comma 11," contenute nel presente comma sono state così sostituite dalle seguenti parole "fatto salvo quanto previsto agli articoli 3, comma 8," dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.

(4) Il presente alinea, prima modificato dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6:"

(5) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

CAPO II Misure straordinarie per il settore edilizio

Articolo 6

Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande

1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del dpr 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico di cui all'articolo 2, comma 2, lettera e), ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio deve essere, altresì, acquisito il parere dell'ente competente, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso. (5)

2. Gli interventi di cui agli articoli 3 ter, 3 quater e 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche, convocata [ai sensi della normativa vigente] entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento. Nella conferenza di servizi la struttura regionale competente in materia urbanistica esprime un parere sulla conformità alla presente legge. Nella convocazione della conferenza di servizi l'ufficio comunale preposto al rilascio dei titoli abilitativi allega per ciascuna proposta un apposito parere tecnico contenente:

a) le verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie e sull'applicabilità della presente legge con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;

b) la verifica sui dati dimensionali;

c) la verifica sulla quantità e sulla localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sul contributo straordinario da corrispondere. (4)

2 bis. Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal comune nei termini e con gli effetti di cui all'articolo 20, commi 6 e 8 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche a decorrere dalla chiusura della conferenza di servizi di cui al comma 2 previo pagamento del contributo di costruzione e dell'eventuale contributo straordinario relativo agli standard urbanistici di cui all'articolo 3 ter, comma 6, ed all'articolo 4, comma 4, lettera a), e, ove necessario, previa la sottoscrizione di un atto d'obbligo notarile registrato e trascritto contenente l'impegno a:

a) realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria, ove non già esistenti;

b) cedere le aree necessarie per gli standard urbanistici, se non corrisposte con il contributo straordinario;

c) realizzare gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato nel rispetto del regolamento di cui all'articolo 3 ter, comma 1 bis. (6)

2 ter. Nel caso del rilascio del permesso di costruire ai sensi del comma 2 bis, la giunta comunale con propria deliberazione, entro centoventi giorni dalla chiusura della conferenza di servizi, individua, attraverso la consultazione dei livelli di partecipazione territoriale, la tipologia e la localizzazione delle opere pubbliche da realizzare nell'ambito interessato dall'intervento con le risorse derivanti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e da eventuali contributi straordinari relativi agli standard urbanistici. Trascorso tale termine l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. (6)

2 quater. Il rilascio del permesso di costruire, qualora il titolare della proposta di intervento intenda obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondarie, è subordinato all'approvazione della proposta d'intervento da parte della giunta comunale entro trenta giorni dalla chiusura della conferenza di servizi. La giunta comunale con la stessa delibera approva il progetto delle opere a scomuto e autorizza il rilascio del permesso di costruire previo: pagamento del contributo relativo al costo di costruzione; presentazione di una fideiussione a garanzia dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione che saranno oggetto dello scomuto; presentazione di un atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a completare le opere pubbliche entro il termine stabilito per la fine dei lavori delle opere private, salva causa di forza maggiore, indipendente dalla volontà del concessionario. Al fine di snellire le procedure per la cessione delle aree per gli standard urbanistici, entro il 31 marzo 2015 i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, delegano la struttura organizzativa competente al rilascio del titolo abilitativo ad acquisire al patrimonio pubblico le aree cedute a titolo di standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. (6)

3. Alla DIA e alla domanda per il rilascio del permesso di costruire sono allegate, tra l'altro, conformemente alla normativa vigente in materia, l'attestazione del tecnico abilitato relativa all'ultimazione dei lavori ovvero allo stato dei lavori nei casi previsti dall'articolo 3 ter nonché, nel caso di decorso dei termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 35 della l. 47/1985, dell'articolo 39 della l. 724/1994, dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 nonché dell'articolo 6 della l.r. 12/2004, l'attestazione del tecnico abilitato dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

4. Le DIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire sono presentate a decorrere dal termine di cui articolo 2, comma 4 ed entro il termine del 31 gennaio 2017. Le DIA previste in relazione agli interventi di cui all'articolo 3 possono essere presentate dalla data del 15 settembre 2011 ed entro il 31 gennaio 2017. (2) (8)

5. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento e, solo per gli alloggi destinati alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, lo stesso costo di costruzione può essere ridotto fino al 100 per cento. (7)

6. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

7. Le disposizioni di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5 possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge. A tal fine il comune istituisce un apposito registro degli interventi eseguiti secondo le disposizioni della presente legge e provvede annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione. (1) (3)

(1) Il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 6 - Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande

1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi straordinari di cui agli articoli 3, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera e), ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro novanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso.

2. Gli interventi straordinari di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 4, di volumetria superiore a 3.000 metri cubi, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermi restando gli adempimenti di cui al comma 1 in ordine agli oneri concessori.

3. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori di cui ai commi 1 e 2, i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento.

4. La DIA e le domande di concessione del permesso di costruire di cui al comma 2 devono essere presentate a partire dalla scadenza del termine di novanta giorni di cui all'articolo 2, comma 3 ed entro il termine di ventiquattro mesi decorrente dalla medesima scadenza.

5. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge."

(2) Il presente comma, prima sostituito dall'art. 1, L.R. 13.08.2011, n. 12 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160), poi modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "4. Le DIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire sono presentate a decorrere dal termine di cui articolo 2, comma 4 ed entro il termine del 31 gennaio 2015. Le DIA previste in relazione agli interventi di cui all'articolo 3 possono essere presentate dalla data del 15 settembre 2011 ed entro il 31 gennaio 2015."

(3) Le parole "3 quater," contenute nel presente comma sono state aggiunte dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.

(4) Il presente comma, prima modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "2. Gli interventi di cui agli articoli 3 ter, 3 quater e 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, convocata ai sensi della normativa vigente entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale e ambientale o comunque vincolate."

(5) Il presente comma, prima modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del dpr 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'articolo 2, comma 2, lettera e), ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso."

(6) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014.

(7) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "5. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento."

(8) Nelle more dell'approvazione da parte del Consiglio regionale della proposta di legge di cui al comma 88 del medesimo articolo modificante, i termini contenuti nel presente comma sono stati prorogati fino all'approvazione della stessa e comunque non oltre il 1 giugno 2017 dall'art. 3, L.R. 31.12.2016, n. 17 (B.U.R. 31.12.2016, n. 105).

CAPO II bis Ulteriori misure per il settore edilizio

Articolo 7

Programma integrato per il ripristino ambientale

1. Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative con documentata capacità tecnico-organizzativa ed economica adeguata all'importo dei lavori oggetto della proposta medesima, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997 e successive modifiche programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale ed all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.

2. Il programma integrato prevede, disponendone la contestuale attuazione:

a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;

b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate di cui al comma 1, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria;

c) un incremento premiale fino ad un massimo del 100 per cento del volume degli edifici demoliti, in proporzione alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma. Per i soli comuni del litorale marittimo l'incremento potrà essere portato fino al 150 per cento, a condizione che la nuova destinazione sia per almeno il 25 per cento turistico-ricettiva ai sensi della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e successive modifiche) e successive modifiche, con durata non inferiore a venti anni.

3. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia ed, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e successive modifiche e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 e successive modifiche, ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.

4. I comuni individuano, con deliberazione del consiglio comunale, in conformità con il PTPR, gli ambiti destinati al ripristino ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, individuando questi ultimi prioritariamente nelle zone B di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici del 2 aprile 1968, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l.r. 22/1997 e successive modifiche e definiscono, altresì, i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il ripristino ambientale.

5. I programmi integrati di cui al presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, ma non possono comunque interessare le destinazioni urbanistiche che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato, ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità. (1) (2)

(1) Il presente Capo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(2) Il presente articolo, prima sostituito dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160), poi modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così sostituito dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64) con decorrenza dal 13.08.2014. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 7 - Programma integrato per il ripristino ambientale

1. Allo scopo di valorizzare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, nonché per riqualificare ambiti urbani con presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici isolati a destinazione industriale o terziaria dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative, adottano, anche in variante della strumentazione urbanistica vigente, o adottata, programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi della l.r. 22/1997 e successive modifiche.

2. I programmi integrati di riqualificazione urbana sono volti al rinnovo del patrimonio edilizio e al riordino del tessuto urbano, attraverso interventi di sostituzione edilizia, anche con incrementi volumetrici e modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata allo standard di cui all'articolo 18.

3. I programmi di riqualificazione ambientale sono volti, in conformità alla pianificazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, alla valorizzazione di aree caratterizzate dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali compromesse da degrado ambientale. Il programma integrato di riqualificazione ambientale prevede, disponendone la contestuale attuazione:

a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;

b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti e di quelle previste dalla pianificazione comunale vigente, in altre aree esterne a quelle caratterizzate dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria.

3 bis. Qualora il programma di riqualificazione ambientale comprenda aree interessate da beni paesaggistici, i comuni, ai sensi dell'articolo 145,

comma 5, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche adottano il programma d'intesa con i competenti uffici del Ministero per i beni e le attività culturali.

4. I programmi integrati di cui ai commi 2 e 3 possono essere definiti in modo coordinato, affinché il trasferimento della edificazione esistente o prevista nelle aree di cui al comma 3 possa avvenire all'interno degli ambiti sottoposti a riqualificazione urbana o in altri ambiti della pianificazione urbanistica comunale individuando, ove necessario per la corretta attuazione del programma, aree esterne ai perimetri urbani, come individuati dagli strumenti urbanistici generali vigenti, sulle quali il peso insediativo non deve superare il 50 per cento di quello complessivo.

5. Per l'accesso ai finanziamenti regionali, i comuni individuano, con deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti destinati alla riqualificazione urbana e ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, con esclusione degli insediamenti urbani storici, come individuati dal PTPR, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l.r. 22/1997 e successive modifiche e definiscono, altresì, i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati. A tal fine, nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di cui all'articolo 9, comma 2, il comune provvede, all'adozione di un programma preliminare per ogni singolo ambito o per ambiti coordinati, che definisca lo schema preliminare di assetto; le principali opere pubbliche da realizzare, le aree da acquisire e le modalità per la loro acquisizione; gli indirizzi specifici per la formazione delle proposte private d'intervento. Sulla base del programma preliminare, il comune, attraverso procedure di evidenza pubblica, acquisisce le proposte private d'intervento, ai fini dell'adozione del relativo programma integrato di intervento.

6. I comuni che non procedono all'individuazione degli ambiti previsti dal comma 5, non possono accedere ai finanziamenti regionali di cui all'articolo 9.

7. Gli incrementi di edificabilità e le modifiche di destinazione d'uso di cui ai commi 2 e 3, sono stabiliti coerentemente con gli obiettivi da conseguire, secondo criteri e requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, senza generare, nel complesso, un incremento maggiore del 75 per cento delle volumetrie demolite.

8. Limitatamente ai comuni costieri, i programmi integrati di cui al comma 3 possono prevedere un incremento premiale delle volumetrie, ai fini della ricostruzione degli edifici demoliti ai sensi del comma 3, lettera b), fino a un massimo del 150 per cento della volumetria demolita e destinano le aree recuperate alla fruizione pubblica del litorale.

9. I comuni valutano le possibilità di incrementare i valori riportati ai commi 7 e 8 in relazione alle caratteristiche dell'intervento proposto.

10. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.

11. Per i fini di cui al presente articolo, la Regione promuove corsi di formazione professionale volti allo sviluppo delle competenze nel campo delle nuove metodologie di costruzione eco-compatibili ovvero della bio-edilizia nonché delle connesse problematiche di sicurezza sui luoghi di lavoro. La Regione promuove, altresì, specifiche azioni dirette alla ricollocazione e alla stabilizzazione lavorativa, mediante l'impiego nei nuovi settori edilizi, anche ai sensi della legge regionale 22 luglio 2002, n. 21 (Misure eccezionali per la stabilizzazione occupazionale dei lavoratori socialmente utili e di altre categorie svantaggiate di lavoratori nell'ambito di politiche attive del lavoro) e successive modifiche.

12. I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione."

CAPO II bis Ulteriori misure per il settore edilizio

Articolo 7 Bis

Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie

1. Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997 e successive modifiche, programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.
2. Gli interventi previsti dai programmi di cui al comma 1 sono localizzati nei territori in cui si concentrano gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia previsti dal presente capo.
3. Il programma integrato può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 75 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale nella misura minima del 25 per cento anche attraverso lo strumento del mutuo sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.
4. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e successive modifiche e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 e successive modifiche, ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008 e successive modifiche.
5. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il PTPR, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone B di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero, qualora gli interventi riguardino gli edifici industriali di cui al comma 1, nei relativi lotti di pertinenza, limitatamente alle aree necessarie alla localizzazione degli interventi di sostituzione edilizia e dei relativi standard urbanistici, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l.r. 22/1997 e successive modifiche e definiscono i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie.
6. I programmi integrati assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni, ma non possono comunque interessare le destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità. (1) (2)

- (1) Il presente Capo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.
- (2) Il presente articolo è stato aggiunto dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64) con decorrenza dal 13.08.2014.

CAPO II bis Ulteriori misure per il settore edilizio

Articolo 8

Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie

[1. Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, ai sensi della l.r. 22/1997, programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.

2. Gli interventi previsti dai programmi di cui al comma 1 sono localizzati nei territori in cui si concentrano gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia previsti dal presente capo.

3. Il programma integrato può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

4. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

5. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone B di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero, qualora gli interventi riguardino gli edifici industriali di cui al comma 1, nei relativi lotti di pertinenza, limitatamente alle aree necessarie alla localizzazione degli interventi di sostituzione edilizia e dei relativi standard urbanistici, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della l.r. 22/1997, e definiscono i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie.

6. I programmi integrati del presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni, ma non possono comunque interessare le destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.] (1) (2)

(1) Il presente Capo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(2) Il presente articolo è stato abrogato dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

CAPO II bis Ulteriori misure per il settore edilizio

Articolo 9

Misure per la riqualificazione urbanistica

1. La Regione promuove la formazione degli strumenti urbanistici anche attuativi o dei programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare i processi urbanistici di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie di cui al presente capo, effettuati sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica e mirati ad integrare gli obiettivi strategici pubblici previsti dai comuni con le proposte di iniziativa privata ricadenti nelle parti delle città e dei quartieri oggetto dei piani o dei programmi.

2. Alle finalità di cui al comma 1, la Giunta regionale, con deliberazione da adottare entro novanta giorni dalla data di 'entrata in vigore della presente legge, definisce gli indirizzi ed i criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione degli strumenti di cui al comma 1, tenendo conto di quanto previsto nella legge regionale 3 novembre 1976, n. 55 (Nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Abrogazione della legge regionale 7 febbraio 1974, n. 8) e successive modifiche, fatta salva l'estensione dei benefici a tutti i comuni del Lazio. Costituisce condizione necessaria per l'accesso ai finanziamenti di cui al presente comma l'adozione, da parte dei comuni, della deliberazione prevista dall'articolo 7, comma 5. (2)

3. Gli oneri derivanti dai contributi per la formazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 2 gravano sulle disponibilità del capitolo E 72505.

4. La Regione contribuisce al finanziamento delle opere per il perseguimento degli obiettivi strategici di cui al comma 1 previste dai comuni, con le modalità stabilite nella legge regionale 12 aprile 2007, n. 6 (Interventi straordinari per la riqualificazione urbanistico ambientale e per il risanamento igienico sanitario e paesaggistico di ambiti territoriali individuati dalla Regione caratterizzati da gravi fenomeni di abusivismo edilizio. [Individuazione del primo ambito comprendente il territorio dei comuni di Aprilia, Anzio, Ardea, Nettuno e Pomezia].) Gli oneri di cui al presente comma gravano sul capitolo E 74509. (3)

4 bis. Le opere ricomprese negli strumenti urbanistici di cui all'articolo 7 possono essere finanziate anche attraverso appositi strumenti di ingegneria finanziaria previsti dall'Unione europea. (1) (4)

(1) Il presente Capo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(2) L'ultimo periodo del presente comma è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(3) Le parole contenute tra parentesi quadre contenute nel presente comma sono state soppresse dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(4) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

CAPO II bis Ulteriori misure per il settore edilizio

Articolo 10

Modifica alla legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 "Disposizioni per il recupero affini abitativi dei sottotetti esistenti"

1. La lettera f), del comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 13/2009 è sostituita dalla seguente:

"f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente."

(1)

(1) Il presente Capo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

Articolo 11

Modifiche alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione"

1. Il comma 1 dell'articolo 4 della l.r. 22/1997 è sostituito dal seguente:

"1. Il comune adotta i programmi integrati di cui all'articolo 3, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio."

2. Al comma 2 dell'articolo 4 della l.r. 22/1997 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", fatto salvo quanto previsto dal comma 3."

3. Al comma 3 dell'articolo 4 della l.r. 22/1997 le parole da: " trascorsi" a: "comma 4" sono soppresse.

4. Al comma 4 dell'articolo 4 della l.r. 22/1997 le parole: "Al fine di" sono sostituite dalle seguenti: "In alternativa ai commi 2 e 3, al fine di".

5. Prima del comma 1 dell'articolo 3 è inserito il seguente:

"01. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità edilizia, sicurezza nei luoghi di lavoro e regolarità contributiva gli interventi della presente legge sono presentati da soggetti pubblici o privati associati con soggetti in possesso di capacità tecnica, organizzativa ed economica adeguati all'importo dei lavori oggetto della proposta, che, all'atto di presentazione del programma integrato, dimostrino l'applicazione dei contratti collettivi di lavoro nazionali e territoriali di settore e presentino il documento unico di regolarità contributiva (DURC)."

(1)

(1) Il presente Capo è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

Articolo 12

Edilizia residenziale sociale. Prime disposizioni per il diritto all'abitare

1. In attesa della disciplina organica in materia di edilizia residenziale sociale, al fine di garantire il diritto all'abitare, la Regione promuove sul proprio territorio, con il concorso di enti locali, aziende pubbliche, fondazioni no profit, imprese sociali, banche etiche e di altri soggetti senza scopo di lucro nonché delle imprese di costruzioni e delle cooperative di abitazione, l'edilizia residenziale sociale, intesa come disponibilità di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto, ai sensi dell'articolo 15, comma 5. Rientra, altresì, nell'edilizia residenziale sociale l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

2. Nelle aree ad alta tensione abitativa e in relazione alle fasce di popolazione più esposte al disagio abitativo la Regione, per le finalità di cui al comma 1, si avvale, oltre che dei soggetti di cui al medesimo comma 1, delle ATER mediante la stipula di contratti di servizio, per la definizione di tutti i rapporti funzionali, prestazionali, economici e finanziari.

3. L'edilizia residenziale sociale è realizzata da operatori pubblici e privati tramite l'offerta di alloggi in locazione o a riscatto, in modo da garantire l'integrazione di diverse fasce sociali e il miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari, anche attraverso la realizzazione di un progetto sociale di comunità ambientalmente e socialmente sostenibile con il supporto di strumenti e servizi per la riduzione dell'impatto ambientale, l'istruzione, la salute, il lavoro e l'educazione ambientale.

4. Sono definiti gestori di edilizia residenziale sociale i soggetti, pubblici e privati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica, affidati a seguito di procedure di evidenza pubblica nonché di proprietà privata. I gestori di edilizia residenziale sociale sono iscritti in un elenco regionale, la cui tenuta è curata dall'assessorato regionale competente in materia di politiche della casa. Il regolamento previsto dal comma 5 disciplina i criteri e le modalità per l'iscrizione all'elenco e per la tenuta dello stesso.

4 bis. Ai fini di una più efficace attuazione degli interventi e della programmazione prevista dal presente capo in materia di edilizia sociale, la Giunta regionale adotta una specifica carta dei suoli e degli immobili pubblici ricadenti nel territorio regionale, finalizzata alla pianificazione delle aree utilizzabili e idonee, secondo i vigenti strumenti urbanistici generali, per interventi di superamento dell'emergenza abitativa. La carta riconosce e individua, altresì, gli edifici di proprietà pubblica, afferenti al patrimonio regionale o di altri enti pubblici, al fine di promuovere l'adozione di specifici piani di recupero ai sensi della l. 457/1978. La Regione, per la realizzazione di detti piani di recupero, può acquisire immobili rimasti inutilizzati per più di cinque anni e/o in evidente stato di degrado, al fine di recuperarli, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici. I comuni localizzano gli interventi relativi ai fabbisogni abitativi prioritariamente nelle aree o immobili disponibili individuati dalla carta dei suoli e degli immobili pubblici, ove adottata. (1)

5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale adotta un regolamento, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, per la disciplina dei criteri di attuazione e gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale, dei requisiti per l'accesso e la permanenza nella stessa, dei criteri per la determinazione del canone sostenibile e dei criteri e delle modalità per l'iscrizione all'elenco dei gestori di edilizia residenziale sociale e per la tenuta dello stesso. Il regolamento è adottato sentita la competente commissione consiliare, le organizzazioni sindacali degli inquilini più rappresentative nel territorio regionale, le associazioni di categoria delle imprese di costruzioni e delle cooperative di abitazione nonché le associazioni presenti sul territorio interessate alle problematiche del disagio abitativo.

(1) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 13

Indirizzi ai comuni per garantire il passaggio da casa a casa di particolari categorie sociali

1. Al fine di contenere il disagio abitativo e di garantire il passaggio da casa a casa dei soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) e delle famiglie oggetto di azioni di rilascio per morosità collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i comuni individuati nell'articolo 1 della l. 9/2007 possono istituire apposite commissioni per promuovere l'eventuale graduazione delle azioni di rilascio da parte della competente autorità giudiziaria ordinaria.

2. I comuni disciplinano il funzionamento e la composizione delle commissioni di cui al comma 1, garantendo la presenza, previa intesa con le amministrazioni statali di appartenenza, di un rappresentante della prefettura e di un rappresentante della questura competenti per territorio, dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative individuate ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della l. 431/1998 e successive modifiche e della convenzione nazionale sottoscritta ai sensi del medesimo articolo 4, comma 1, in data 8 febbraio 1999 e successive modifiche, nonché di un rappresentante dell'ATER competente territorialmente.

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 14

Misure a sostegno dei soggetti che hanno contratto o contrarranno mutui per l'autocostruzione per l'acquisto della prima casa e per l'autorecupero

1. Per sostenere gli individui che hanno contratto o intendono contrarre un mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione, all'autocostruzione anche associata, al recupero o all'autorecupero della prima casa, la Regione promuove misure di sostegno e garanzia.

2. Accanto al fondo di solidarietà per i mutui istituito dall'articolo 13 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009) è istituito, a favore dei nuclei familiari con un reddito ISEE fino a 40 mila euro che non presentano sufficienti garanzie per l'accensione di mutui, un fondo di garanzia finalizzato a consentire l'accesso al mutuo. I soggetti di cui al presente articolo non devono possedere altri immobili di proprietà nella regione Lazio e il mutuo da contrarre non può essere superiore a quindici volte il loro reddito ISEE. Con apposita deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i requisiti per l'identificazione dei nuclei familiari interessati e la modalità di funzionamento del fondo la cui gestione è affidata a Sviluppo Lazio S.p.A o a sue controllate.

3. Le misure di cui ai commi 1 e 2 sono rivolte anche alle cooperative di autorecupero di immobili pubblici. Il fondo previsto al comma 2 può essere anche utilizzato per l'accensione di mutui individuali o la trasformazione dei mutui intrapresi dalle cooperative di autorecupero in mutui individuali e comunque finalizzati all'autorecupero di immobili pubblici. Le misure previste dal presente articolo sono rivolte, altresì, ai soggetti che intendono realizzare interventi in autocostruzione anche associata. Con successivo regolamento, la Giunta regionale fornisce indirizzi e direttive atte a disciplinare gli interventi di autocostruzione, anche associata.

4. Le risorse di cui al fondo di garanzia previsto dal comma 2 sono utilizzate, fino a un limite massimo del 25 per cento della disponibilità annuale, per la concessione di contributi a favore dei nuclei familiari, anche monoparentali, costituiti da persone ultrasessantacinquenni con reddito ISEE, riferito all'intero nucleo familiare, inferiore o uguale a 25 mila euro, per ristrutturare o adeguare gli immobili di proprietà, destinati a prima casa, al fine della messa in sicurezza e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienici, dell'incremento del risparmio energetico, dell'eventuale abbattimento delle barriere architettoniche e dell'installazione di apparecchiature di telesoccorso e telecontrollo, di meccanismi di rilevazioni di perdite (gas, acqua) e automatismi in genere. Il contributo regionale previsto dal presente comma può essere concesso fino ad un massimo del 50 per cento della spesa dichiarata ammissibile con deliberazione della Giunta, da determinare con riferimento alla tipologia dell'intervento e/o dell'impianto ed alle condizioni reddituali del nucleo familiare.

5. Alla copertura delle spese relative ai contributi previsti ai commi 3 bis e 4 si provvede nei limiti degli stanziamenti disposti ai sensi dell'articolo 15, comma 5 bis, fino ad un importo stabilito annualmente con deliberazione della Giunta regionale; alla copertura delle ulteriori spese previste dal presente articolo si provvede con appositi fondi previsti dall'articolo 13 della l.r. 31/2008 e dall'articolo 75 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, relativo al fondo speciale di garanzia per la casa. (1)

(1) Il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 14 - Misure a sostegno dei soggetti che hanno contratto o contrarranno mutui per l'acquisto della prima casa e per l'autorecupero

1. Per sostenere gli individui che hanno contratto o intendono contrarre un mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione, al recupero o

all'autorecupero della prima casa, la Regione promuove misure di sostegno e garanzia.

2. Accanto al fondo di solidarietà per i mutui istituito dall'articolo 13 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009) è istituito, a favore dei nuclei familiari con un reddito ISEE fino a 40 mila euro che non presentano sufficienti garanzie per l'accensione di mutui, un fondo di garanzia finalizzato a consentire l'accesso al mutuo. I soggetti di cui al presente articolo non devono possedere altri immobili di proprietà nella Regione Lazio e il mutuo da contrarre non può essere superiore a quindici volte il loro reddito ISEE. Con apposita delibera di Giunta regionale sono stabiliti i requisiti per l'identificazione dei nuclei familiari interessati e la modalità di funzionamento del fondo la cui gestione è affidata a Sviluppo Lazio o a sue controllate.

3. Le misure di cui al comma 1 e 2 sono rivolte anche alle cooperative di autorecupero di immobili pubblici. Per accedere a tali misure è necessario che almeno 2/3 dei soci della cooperativa abbiano almeno un reddito ISEE inferiore a 40 mila euro. Il fondo previsto al comma 2 può essere anche utilizzato per l'accensione di mutui individuali o la trasformazione dei mutui intrapresi dalle cooperative di autorecupero in mutui individuali e comunque finalizzati all'autorecupero di immobili pubblici.

4. Le risorse di cui al fondo di garanzia previsto dal comma 2 sono utilizzate, fino a un limite massimo del 25 per cento della disponibilità annuale, per la concessione di contributi a favore dei nuclei familiari, anche monoparentali, costituiti da persone ultrasessantacinquenni con reddito ISEE, riferito all'intero nucleo familiare, inferiore o uguale a 25 mila euro, per ristrutturare o adeguare gli immobili di proprietà, destinati a prima casa, al fine della messa in sicurezza e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienici, dell'incremento del risparmio energetico, dell'eventuale abbattimento delle barriere architettoniche e dell'installazione di apparecchiature di telesoccorso e telecontrollo.

5. Per la copertura delle spese previste dal presente articolo si provvede con appositi fondi previsti dall'articolo 13 della l.r. 31/2008 e dall'articolo 75 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, relativo al fondo speciale di garanzia per la casa.".

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 15

Programmazione regionale dell'edilizia residenziale sociale e piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata

1. Al fine di garantire sul territorio regionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, in attesa della riforma generale della disciplina dell'edilizia residenziale pubblica, la Regione predispose un'organica programmazione di interventi per l'edilizia residenziale sociale, tenendo conto in primo luogo delle necessità segnalate dai comuni definiti ad alta tensione abitativa e promuove un piano straordinario decennale di interventi finalizzati in particolare alla manutenzione e realizzazione di edilizia sovvenzionata anche attraverso il recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti pubblici e privati e del terzo settore. In questo quadro la Regione promuove, d'intesa con i comuni interessati, il censimento delle realtà di emergenza alloggiativa presenti al fine di promuovere nei confronti dei nuclei interessati l'applicazione della disposizione di cui al comma 4, lettera a).

2. Nella programmazione regionale di cui al comma 1 sono ricompresi, in particolare, gli interventi comunque rivolti all'incremento dell'offerta abitativa da destinare prioritariamente a nuclei familiari a basso reddito e ad altri soggetti in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, come individuati, anche in sede di finanziamento degli interventi stessi, da apposita deliberazione della Giunta regionale.

3. Nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale ricadono sia gli alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile di cui all'articolo 1, commi 258, 259, 285 e 286 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008) sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

4. Per le finalità di cui al comma 1 ed in base all'intesa ai sensi all'articolo 8, comma 6, della l. 131/2003 tra Stato, Regioni ed enti locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, come pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 29 aprile 2009 n.98, la Regione individua una serie di strumenti per garantire a tutti i soggetti di cui al comma 1 il diritto all'abitare attraverso:

a) interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alla fasce sociali più deboli;

b) interventi di edilizia agevolata e convenzionata realizzati da imprese di costruzioni e cooperative di abitazione destinati alla locazione o alla proprietà;

c) interventi di edilizia residenziale sociale volti ad aumentare la disponibilità di alloggi posti in affitto a canone sostenibile o a riscatto così come definito nel comma 5 promossi sia da soggetti pubblici che privati e destinati alle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato;

d) interventi volti a sostenere le fasce sociali in difficoltà nell'accesso alla prima casa sul libero mercato, sia nell'acquisto che nella locazione.

5. Fermo restando quanto previsto all'articolo 70 della l.r. 31/2008, la locazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale, anche agevolata, può essere trasformata in riscatto, purché sia garantita per l'inquilino la possibilità di scelta qualora voglia rimanere in affitto. Qualora l'inquilino non eserciti il diritto al riscatto esso verrà esercitato dall'ATER del territorio di competenza che continuerà a garantire all'inquilino il diritto alla locazione nei limiti e secondo i criteri e le modalità da definire in sede di applicazione della previsione contenuta nell'articolo 15, comma 2, lettera c), della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 (Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica).

6. Nelle more dell'istituzione di uno specifico tributo regionale ai sensi di quanto previsto dall'articolo 7 della legge 5 maggio 2009, n. 42 (Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione), al pagamento degli oneri connessi alla contrazione del mutuo concernente gli interventi di cui al piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata si provvede, a partire dall'esercizio finanziario 2010, mediante parte del gettito della tassa automobilistica. (1)

(1) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 6 L.R. 10.08.2010, n. 3 (B.U.R. 21.08.2010, n. 31, S.O. n. 149) con decorrenza dal 22.08.2010. Si riporta di seguito il testo previgente: "6. Nelle more dell'istituzione di uno specifico tributo regionale ai sensi di quanto previsto dall'articolo 7 della legge 5 maggio 2009, n. 42 (Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione), il 5 per cento del gettito della tassa automobilistica è destinato, a partire dall'esercizio finanziario 2010, all'attuazione degli interventi di cui al piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata.".

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 15 Bis

Interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale

1. Al fine di consentire l'acquisto del bene "casa" tramite riscatto con patto di futura vendita degli alloggi ATER o degli alloggi di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", o secondo una percentuale di riserva nei futuri piani attuativi non inferiore al 10 per cento dei volumi disponibili, è istituita una modalità di rateizzazione del prezzo di acquisto, di seguito denominato "mutuo sociale".

2. In aggiunta a quanto previsto dall'articolo 15, comma 4, sono promossi interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale, inteso come uno strumento messo a punto dalla Regione, utile ed idoneo ad affrontare il problema dell'emergenza casa, attraverso un finanziamento dato per l'acquisto della prima abitazione che risponda nella maniera migliore alle esigenze di chi vive in affitto, ha un basso reddito e non ha le disponibilità necessarie per l'acquisto di un immobile di proprietà o per l'accesso al credito, sia nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata che come calmiera dei prezzi nell'ambito del mercato libero.

3. Per interventi di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale" si intendono interventi di nuova costruzione di alloggi realizzati, al fine di calmierare i costi, su terreni nelle disponibilità degli enti pubblici e attuati, in forma diretta, dalla direzione regionale competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale.

4. Allo stesso modo e alle medesime condizioni, i programmi destinati al mutuo sociale potranno essere realizzati nell'ambito dei piani attuativi destinati all'edilizia di libero mercato, per una percentuale massima del 10 per cento dei volumi disponibili, tramite specifica convenzione tra la Regione ed i soggetti promotori dell'intervento.

5. Con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, sono stabiliti annualmente:

a) l'ammontare delle risorse finanziarie da destinare alla costruzione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale e all'acquisto degli alloggi delle ATER;

b) i requisiti di accesso al mutuo sociale e i bandi per la definizione dei soggetti beneficiari che dovranno essere residenti nella regione da non meno di dieci anni.

6. L'importo del mutuo sociale è pari al costo totale sostenuto per la realizzazione dell'alloggio di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", o pari al prezzo complessivo richiesto dall'ATER per l'acquisto. In tal caso la Regione si sostituisce al soggetto avente titolo all'acquisto. In entrambi i casi la cessione della proprietà avviene con il pagamento dell'ultimo rateo di riscatto. La Regione è garante per la concessione del mutuo sociale, direttamente o attraverso specifiche convenzioni con le banche tesoriere od altri istituti di credito.

7. I ratei di riscatto con mutuo sociale sono mensili, fissi e composti dalla quota capitale maggiorata dell'1 per cento di interesse, e di ammontare non superiore al 20 per cento del reddito mensile del nucleo familiare del beneficiario. Nel caso di mutuo sociale per immobili legati a programmi di edilizia sovvenzionata, il pagamento della rata è sospeso in caso di disoccupazione del beneficiario o altro impedimento al pagamento che si verifichi in capo al beneficiario, previo accertamento dell'impedimento stesso da parte della Regione. Nel periodo di sospensione, il beneficiario è tenuto al pagamento del canone di locazione mediante le medesime modalità della locazione delle ATER. Al termine dello stato di disoccupazione o al cessare di altro impedimento al pagamento, quanto versato dal beneficiario a titolo di canone di locazione viene calcolato in conto prezzo. E' consentita l'estinzione anticipata. I ratei di mutuo sociale debbono essere reimpiegati per il finanziamento dell'edilizia residenziale sociale.

8. Alla definizione delle modalità e dei criteri di attuazione del presente articolo si provvede mediante deliberazione della Giunta regionale da approvare, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, entro il 31 marzo 2015. (1)

(1) Il presente articolo, prima aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160), poi modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo così sostituito dall'art. 1, L.R. 10.11.2014, n. 10 (B.U.R. 11.11.2014, n. 90) con decorrenza dal 12.11.2014; ai sensi del medesimo articolo modificante, le presenti disposizioni si applicano anche agli alloggi delle ATER che, alla data di entrata in vigore della legge modificante medesima, risultino già inseriti nei piani di vendita approvati dalla Giunta regionale. Si riporta di seguito il testo previgente: "Articolo 15 bis - Interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale

1. In aggiunta agli strumenti di cui all'articolo 15, comma 4, sono previsti anche interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale.

2. Al fine di consentire l'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza alloggiativa ATER e comunali o degli alloggi di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", anche in deroga ai piani di cessione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera o), della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche e di cui all'articolo 48, comma 3, della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, relativo all'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, e successive modifiche, è istituita una modalità di vendita e rateizzazione del prezzo di acquisto, di seguito denominata "mutuo sociale". Per interventi di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale" si intendono interventi di nuova

costruzione di alloggi realizzati, al fine di calmierare i costi, su terreni nelle disponibilità degli enti pubblici e attuati, in forma diretta, dalla direzione regionale competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale.

3. Con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, sono stabiliti annualmente:

a) l'ammontare delle risorse finanziarie da destinare alla costruzione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale e all'acquisto degli alloggi delle ATER e dei comuni;

b) i requisiti di accesso al mutuo sociale e i bandi per la definizione dei soggetti beneficiari.

4. L'importo del mutuo sociale è pari al costo totale sostenuto per la realizzazione dell'alloggio di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", o pari al prezzo complessivo richiesto dall'ATER o dal comune per l'acquisto, determinato ai sensi della normativa vigente in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. In entrambi i casi la cessione della proprietà avviene previa iscrizione ipotecaria e contestualmente al pagamento del primo rateo.

5. La rateizzazione del prezzo di acquisto di cui al comma 2 operata dalle ATER o dai comuni o dalla Regione in relazione alla proprietà degli immobili, al tasso di interesse legale, può essere effettuata sull'intero importo ovvero, nel caso di pagamento immediato di una quota concordata tra le parti, sulla parte rimanente. I ratei di mutuo sociale, regolati da apposito piano di ammortamento da aggiornare annualmente in relazione al reddito del nucleo familiare del beneficiario, sono mensili, a rata fissa e di ammontare non superiore al 20 per cento del reddito mensile netto del nucleo familiare del beneficiario. Il tasso annuo di interessi legali è interamente a carico del beneficiario fino al raggiungimento dell'1 per cento e oltre la soglia limite del 2,5 per cento. La Regione interviene a copertura degli interessi in misura non superiore alla percentuale massima dell'1,5 per cento. Il pagamento della rata è sospeso in caso di disoccupazione del beneficiario o altro impedimento al pagamento che si verifichi in capo al beneficiario, previo accertamento dell'impedimento stesso da parte della Regione. Nel periodo di sospensione, il beneficiario è tenuto al pagamento del canone di locazione mediante le medesime modalità della locazione delle ATER. Al termine dello stato di disoccupazione o al cessare di altro impedimento al pagamento, quanto versato dal beneficiario a titolo di canone di locazione viene calcolato in conto prezzo. È consentita l'estinzione anticipata.

6. Alla definizione delle modalità e dei criteri di attuazione del presente articolo si provvede mediante deliberazione della Giunta regionale da approvarsi, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli alloggi delle ATER e dei comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge, risultino già inseriti nei piani di vendita approvati dalla Giunta regionale.".

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 16

Misure urgenti per gli immobili della Regione, delle ATER, degli altri enti dipendenti della Regione e degli enti locali

1. Al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali, la Regione, le ATER e gli altri enti dipendenti dalla Regione e gli enti locali, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono eseguire sugli edifici di loro proprietà, sia a destinazione non residenziale che residenziale, rispettivamente, il cambio di destinazione ad uso residenziale, con o senza opere, nonché il frazionamento di unità abitative con il rispetto della superficie minima stabilita nel regolamento edilizio che, in assenza di specifica previsione, non può essere inferiore a 38 metri quadrati. Le ATER e gli enti locali possono, altresì, utilizzare, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, anche al fine di realizzare alloggi privi di barriere architettoniche, i piani terra liberi degli edifici di loro proprietà non oggetto dei vincoli di tutela prevista dalla legislazione vigente o degli strumenti urbanistici.
2. Negli edifici di cui al comma 1 sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al capo II, nel rispetto dei limiti ivi previsti.
3. Gli interventi previsti dal comma 2 sono realizzati dalla Regione, dalle ATER, dagli altri enti dipendenti dalla Regione e dagli enti locali nel rispetto e salvaguardia delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dell'impianto urbanistico.
4. Nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 comportino una modifica della destinazione d'uso, gli stessi sono comunicati ai comuni interessati.
- 4 bis. Le previsioni di cui all'articolo 1 bis, comma 1, lettera a), della l.r. 36/1987 si applicano anche alle aree destinate a verde pubblico e servizi, ricadenti nei piani di zona di cui alla l. 167/1962, per la realizzazione di nuovi alloggi ERP, purché in dette aree sia garantita la relativa dotazione degli standard urbanistici. (1)
- 4 ter. Nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici, le ATER e gli enti locali, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono realizzare sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla l. 167/1962, nuove volumetrie da destinare all'edilizia sovvenzionata nonché, in misura non superiore al 50 per cento, all'edilizia convenzionata e agevolata. (2)
- 4 quater. Gli interventi di cui al comma 4ter, proposti ed approvati dalle ATER sono attuabili previa acquisizione del parere del comune territorialmente competente, in sede di conferenza di servizi. (1)

- (1) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.
- (2) Il presente comma, prima aggiunto dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160), è stato da ultimo così modificato dall'art. 1, L.R. 13.08.2011, n. 12 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011. Si riporta di seguito il testo previgente: "4 ter. Nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici, le ATER e gli enti locali, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono realizzare sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla l. 167/1962, nuove volumetrie destinate a edilizia sovvenzionata."

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 17

Riquilibrificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica

1. I comuni, al fine di ottimizzare l'utilizzo delle aree per l'edilizia residenziale pubblica inserite negli ambiti urbanistici compresi nei piani di zona, anche in eccedenza del fabbisogno abitativo previsto e previa valutazione della sostenibilità del maggior carico insediativo, possono effettuare:

a) l'aumento della previsione edificatoria delle aree già destinate dallo strumento urbanistico ad edilizia residenziale pubblica, fermo restando il rispetto dello standard urbanistico minimo inderogabile riferito al numero degli abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento;

b) la variazione in edilizia residenziale sociale degli standard urbanistici, eventualmente eccedenti rispetto a quanto previsto dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, qualora si accerti, nell'ambito del piano di zona, il rispetto della misura minima inderogabile riferita al numero degli abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per le finalità del presente articolo i comuni, in relazione alle diverse tipologie di intervento, possono adottare, anche attivando processi partecipativi che coinvolgano gli abitanti di quartieri interessati:

a) varianti ai piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);

b) le localizzazioni degli interventi con le procedure di cui all'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);

c) i programmi integrati di cui alla l.r. 22/1997;

d) la variante urbanistica di cui all'articolo 66 bis della l.r. 38/1999.

3. Alle varianti e ai piani e programmi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, ricadenti all'interno degli attuali perimetri dei piani di zona, anche se decaduti o in corso di attuazione ai sensi dell'articolo 5 bis del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86 (Misure urgenti di sostegno nelle aree metropolitane per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio) convertito con modificazioni dalla legge 26 luglio 2005, n.148 ovvero aventi una diversa destinazione urbanistica ai sensi degli strumenti urbanistici generali vigenti, si applica la procedura prevista dall'articolo 1 della l.r. 36/1987 come modificato dalla presente legge, salvo quanto previsto dall'articolo 1 bis della medesima l.r. 36/1987, come introdotto dalla presente legge. (1)

4. I programmi integrati di cui al comma 2, lettera c) possono comprendere anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, con esclusione di quelle interessate da destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale vigente, ovvero al sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità. I programmi integrati possono ricomprendere, altresì, le zone indicate dall'articolo 2, commi 4 e 5, della l.r. 22/1997, per i fini e con i limiti ivi previsti.

5. Ai soli fini della dotazione di edilizia residenziale sociale, prevalentemente per le categorie degli anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate e degli studenti fuori sede per assicurare il diritto allo studio, i comuni possono variare le destinazioni del proprio strumento urbanistico generale vigente, nel limite massimo del 10 per cento delle destinazioni stesse, con esclusione di quelle di cui al comma 1, di quelle che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale vigente, ovvero al sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture, della mobilità e delle zone agricole, fatte salve le fattispecie previste al comma 4.

6. Gli interventi previsti negli strumenti di cui al comma 2 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs. 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal d.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della l.r. 6/2008.

(1) Le parole "di cui al comma 1, lettere a) e b)" contenute nel presente comma sono state così sostituite dalle seguenti parole "di cui al comma 1" dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

Articolo 18

Standard per l'edilizia residenziale sociale

1. Fatto salvo quanto disciplinato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali ed evitarne la concentrazione in circoscritti ambiti urbani, negli strumenti urbanistici generali di nuova formazione e nei relativi strumenti attuativi, nonché nelle varianti generali di nuova formazione, alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 sono aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, in applicazione dell'articolo 1, commi 258 e 259, della l. 244/2007 da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale.

2. In relazione al tipo di intervento urbanistico, la cessione gratuita di cui al comma 1 riguarda prevalentemente le zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ricomprese nei piani urbanistici attuativi.

3. Nei casi di cui al comma 1 la cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20 per cento dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici. I comuni, al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale, possono incrementare tale percentuale.

[4. Per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, la percentuale di cui al comma 3 è elevata al 50 per cento, limitatamente alla edificabilità aggiunta generata dallo strumento urbanistico generale rispetto alle previgenti previsioni. Sono fatte salve le maggiori percentuali previste dagli strumenti urbanistici generali già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.] (1)

5. Nell'ambito delle percentuali di area fondiaria edificabile destinate all'edilizia residenziale sociale indicate nel comma 3, i comuni riservano almeno la metà delle stesse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata. (2)

6. Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, gli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 devono essere dimensionati con riferimento al numero di abitanti previsti, ivi compresi quelli derivanti dalla quota per l'edilizia residenziale sociale.

7. Fatta salva la cessione gratuita delle aree di cui al presente articolo, ai fini della realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale e stabilire oneri straordinari in relazione all'incremento del valore immobiliare. Il comune può, con procedure ad evidenza pubblica, assegnare quota-parte delle aree acquisite, destinandole ad edilizia libera residenziale destinata ad affitti a canone concordato o alle altre forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale.

(1) Il presente comma è stato abrogato dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

(2) Le parole "nei commi 3 e 4" contenute nel presente comma sono state così sostituite dalle seguenti parole "nel comma 3" dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160) con decorrenza dal 28.08.2011.

Articolo 19

Accelerazioni procedurali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica

1. Al fine di accelerare la conclusione degli interventi regionali di edilizia residenziale pubblica già programmati e finanziati, con particolare riferimento a quelli attribuiti alle ATER, assicurando l'efficace utilizzo delle risorse disponibili, la Regione adotta i provvedimenti necessari per il concreto avvio del procedimento e per la regolare esecuzione ed ultimazione degli interventi stessi.
2. In caso di inadempienza delle ATER nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la Regione esercita i poteri sostitutivi previsti dalla l.r. 30/2002.
3. In caso di inadempienza degli enti locali nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la struttura regionale competente, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 49 dello Statuto, accertata l'inerzia o l'inadempimento del comune, diffida quest'ultimo a provvedere entro un congruo termine ovvero a comunicare le motivazioni del ritardo. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le motivazioni addotte non risultino tali da giustificare l'inerzia o l'inadempimento, la struttura regionale competente trasmette gli atti alla Giunta regionale la quale delibera sull'esercizio dei poteri sostitutivi attraverso un commissario ad acta, da nominare con decreto del Presidente della Regione. Il decreto di nomina è comunicato al comune interessato.

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 20

Fascicolo del fabbricato di edilizia residenziale pubblica

- [1. I soggetti beneficiari di finanziamento regionale per l'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa l'edilizia agevolata-convenzionata, devono curare la redazione del fascicolo del fabbricato previsto dalla l.r. 31/2002, secondo le modalità indicate nel r.r. 6/ 2005, ovvero negli specifici regolamenti comunali, qualora adottati.
2. Il fascicolo del fabbricato deve essere allegato al quadro tecnico-economico finale dell'intervento; la sua assenza non consente l'erogazione a saldo del contributo regionale e la conclusione del procedimento relativo all'intervento finanziato, ivi compreso, per quanto riguarda l'edilizia agevolata-convenzionata, il rilascio degli attestati di possesso dei requisiti soggettivi.
3. La spesa relativa alla redazione del fascicolo del fabbricato può essere compresa, nella misura convenzionalmente determinata dalla Regione, fra gli oneri complementari previsti dal quadro tecnico-economico di cui al comma 2.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi trovano applicazione nei riguardi degli interventi che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non sono ancora pervenuti ad inizio lavori.
5. Le ATER, per la redazione del fascicolo del fabbricato di loro esclusiva proprietà e gestione, possono predisporre proposte programmatiche e richiedere alla Regione la concessione di contributi nei limiti e secondo i criteri e le priorità determinati dalla Giunta regionale con propria deliberazione.] (1)

(1) Il presente articolo è stato abrogato dall'art. 1 L.R. 03.02.2010, n. 1 (B.U.R. 13.02.2010, n. 6) con decorrenza dal 14.02.2010.

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 21

Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio" e successive modifiche

1. Al comma 4 dell'articolo 29 della l.r. 38/1999 dopo le parole: "soddisfacimento dei fabbisogni" sono inserite le seguenti: "anche abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale".

2. Alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 30 della l.r. 38/1999 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. Legge finanziaria 2008);".

3. Dopo l'articolo 53 della l.r. 38/1999 e successive modifiche è inserito il seguente:

"Art. 53 bis

(Indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi)

1. I comuni, in relazione alle specifiche caratteristiche del paesaggio rurale delle zone agricole, prevedono nei propri regolamenti edilizi, oltre a quanto previsto dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche e in particolare dall'articolo 6, specifiche modalità di intervento, prescrivendo l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali volti al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali. "

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 22

Modifica all'articolo 66bis della l.r. 38/1999

1. Al comma 1 dell'articolo 66bis della l.r. 38/1999 dopo le parole: "provvede alla formazione e approvazione dello strumento urbanistico generale" sono inserite le seguenti: "o di sue varianti".

CAPO III Edilizia residenziale pubblica e sociale

Articolo 22 Bis

Disposizioni transitorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa per Roma capitale

1. In considerazione della graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica vigente alla data di entrata in vigore della presente legge, e della particolare situazione di alta tensione abitativa di Roma capitale, ai sensi dell'articolo 2, comma 2ter, del regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2 (Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ai sensi dell'art. 17, comma 1, della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12) e successive modifiche, Roma capitale, nel nuovo bando generale di cui all'articolo 1 del r.r. 2/2000, provvede a riservare una quota del 50 per cento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai soggetti che risultano già collocati nell'attuale graduatoria a punti dieci, previa verifica che permangano in capo ad essi i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'articolo 8 del r.r. 2/2000, assicurando alternanza nell'assegnazione degli alloggi fra i soggetti a punti dieci, fino ad esaurimento, ed i nuovi soggetti in graduatoria. (1)

(1) Il presente articolo è stato aggiunto dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36) con decorrenza dal 24.08.2012.

CAPO IV Disposizioni finali

Articolo 23

Osservanza degli standard urbanistici

1. Qualora i comuni, nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali, utilizzino, al fine di migliorare la qualità abitativa, parametri dimensionali per ogni abitante o stanza equivalente, insediati o da insediare, superiori a quelli stabiliti dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, gli stessi comuni, al fine di osservare il rispetto degli standard urbanistici e non diminuire la quantità e la qualità della dotazione di servizi e verde pubblico nella città o in ciascuna porzione urbana interessata dalla variante, devono applicare un proporzionale incremento ai corrispondenti minimi inderogabili previsti dallo stesso decreto.

2. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali già approvati o adottati alla data di entrata in vigore della presente legge nonché i relativi strumenti urbanistici necessari alla loro attuazione, ivi comprese le varianti ai piani attuativi di cui agli articoli 1 e 1 bis della l.r. 36/1987, come modificata dalla presente legge.

CAPO IV Disposizioni finali

Articolo 24

Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

1. Al fine di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria delle periferie, i comuni possono derogare a quanto disposto dall'articolo 17, commi 1 e 2 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie).

CAPO IV Disposizioni finali

Articolo 25

Disposizioni per favorire il recupero dei nuclei edilizi abusivi e definizione delle domande di sanatoria edilizia

[1. Al fine di consentire la definizione dei procedimenti di sanatoria edilizia straordinaria ancora pendenti, ferme restando le specifiche previsioni della l. 47/1985 e successive modifiche, dell'articolo 39 della l. 724/1994 e successive modifiche, dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 convertito dalla l. 326/2003 e successive modifiche e della l.r. 12/2004 e successive modifiche, con particolare riguardo all'esclusione dalla sanatoria delle opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincoli disposta dall'articolo 32, comma 27, lettera d), del d.l. 269/2003 convertito dalla l. 326/2003 e alla necessità, qualora l'opera sia stata realizzata su immobili sottoposti a vincolo, del parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso ai fini della formazione del silenzio-assenso, i soggetti che hanno presentato domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi e nei termini previsti dalla predetta normativa possono presentare al comune alternativamente: (2)

a) una perizia giurata del tecnico abilitato dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per decorso dei termini stabiliti dall'articolo 35 della l. 47/1985, dall'articolo 39 della l. 724/1994, dall'articolo 32 del d.l. 269/2003 nonché dall'articolo 6 della l.r. 12/2004, ove ne ricorrano le condizioni previste, con particolare riferimento alla necessità, qualora l'opera sia stata realizzata su immobili sottoposti a vincolo, del parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso; (3)

b) la documentazione integrativa a quella trasmessa al comune, resa in conformità alle relative discipline delle singole sanatorie edilizie.

2. Sono escluse dall'applicazione del comma 1 tutte le domande per cui sia stata notificata l'improcedibilità.

3. I comuni, entro novanta giorni dal ricevimento dalla perizia giurata di cui al comma 1, lettera a), verificano la veridicità delle attestazioni stesse. Decorso il termine senza l'adozione di un provvedimento di autotutela da parte del comune, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria si intende formato a tutti gli effetti di legge secondo quanto previsto dalle singole leggi di sanatoria indicate nel medesimo comma 1 per la formazione del silenzio-assenso e a condizione che, qualora l'opera sia stata realizzata su immobili sottoposti a vincolo, sia stato ottenuto il parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso ai sensi delle citate leggi di sanatoria. (4)

4. L'interessato presenta la documentazione integrativa di cui al comma 1, lettera b), entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7. Il comune, entro novanta giorni dalla ricezione della documentazione, provvede a rilasciare il titolo abilitativo edilizio in sanatoria; nei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti il termine per il rilascio del titolo è di centoventi giorni. Trascorsi inutilmente i termini per il rilascio del titolo è possibile attivare le procedure di cui al comma 1, lettera a), ove ricorrano le condizioni previste dalle leggi citate.

5. Il comune interessato, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'attestazione di cui al comma 1, lettera a) ovvero dalla concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi del comma 4, trasmette la documentazione necessaria all'autorità giudiziaria ai fini di quanto previsto dall'articolo 38 della l. 47/1985 e successive modifiche.

6. Al fine di consentire l'effettivo espletamento delle funzioni amministrative di competenza comunale connesse alla definizione dei procedimenti di cui al comma 1, i comuni possono applicare diritti istruttori, sulla base dei criteri definiti dal regolamento di cui al comma 7.

7. La Giunta regionale, entro il 31 gennaio 2012, con regolamento di attuazione di cui all'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, definisce i criteri e le modalità per la presentazione degli atti e dei documenti di cui al comma 1 nonché per la definizione dei diritti istruttori ai sensi del comma 6.

8. Entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7, il comune invia alla Regione l'elenco completo dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria, rilasciati anche per effetto delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 nonché l'elenco delle richieste dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria ancora non definite.

9. I comuni, entro duecentodieci giorni dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7, adottano o adeguano le perimetrazioni dei nuclei edilizi abusivi, ai sensi della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, tenendo conto delle costruzioni abusive ultimate entro il 31 marzo 2003. A seguito dell'adozione della perimetrazione, i comuni adottano gli ulteriori strumenti urbanistici previsti dalla l.r. 28/1980 per la riqualificazione dei nuclei edilizi abusivi. La mancata adozione della perimetrazione di cui al presente comma entro i termini previsti produce la decadenza da eventuali finanziamenti previsti dalla l.r. 28/1980 e successive modifiche e l'impossibilità di accedere ai finanziamenti relativi alla riqualificazione urbana di cui all'articolo 9.] (1)

(1) Il presente articolo, prima sostituito dall'art. 5, L.R. 13.08.2011, n. 10 (B.U.R. 27.08.2011, n. 32, S.O. n. 160), poi modificato dall'art. 1, L.R. 06.08.2012, n. 12 (B.U.R. 09.08.2012, n. 36), è stato da ultimo abrogato dall'art. 2, L.R. 08.08.2014, n. 8 (B.U.R. 12.08.2014, n. 64) con decorrenza dal 13.08.2014.

Articolo 26

Modifiche alla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure" e successive modifiche

1. L'articolo 1 della l.r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

"Art. 1

1. I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), i piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e quelli previsti dall' articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in materia di programmi e coordinamento di edilizia residenziale pubblica, i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), nonché dei nuclei abusivi e i toponimi, i programmi di intervento di cui all'articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modifiche, i programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della regione) nonché ogni ulteriore piano attuativo dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento urbanistico generale di seguito elencate:

- a) la viabilità primaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l' attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità' quali risultano fissate da dette previsioni;
- b) l'adeguamento dello strumento urbanistico generale ai limiti e rapporti fissati dal decreto interministeriale 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 da leggi regionali;
- c) il reperimento, all' esterno dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante prevista dall' articolo 1 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, delle aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare tali esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi;
- d) le modifiche del perimetro di comprensori oggetto di recupero urbanistico ai sensi della l.r. 28/1980 e della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, operate al fine di inserire nel comprensorio edifici adiacenti;
- e) fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1 bis, comma 1, lettera d), il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista, entro il limite massimo del 30 per cento e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;
- f) le modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici.

2. La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare, che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2. Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo il comune decide sulle eventuali opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni.".

2. Dopo l'articolo 1 della l.r. 36/1987 è inserito il seguente:

"Art. 1 bis

1. I piani attuativi di cui all' articolo 1 sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, quando sono conformi allo strumento urbanistico generale. I piani attuativi non comportano varianti quando riguardano:

- a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;
- b) le previsioni di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo era stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;
- c) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20 per cento;
- d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;
- e) le modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;
- f) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze oltre i limiti previsti dalla lettera e);
- g) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;
- h) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- i) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- l) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;
- m) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978;
- n) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche;
- o) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;
- p) le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;
- q) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, ivi inclusi quelli ricadenti nelle zone di recupero dei nuclei edilizi abusivi, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici.

2. Sono fatte salve le procedure dell'articolo 6 della l.r. 22/1997 per le lettere d), e), f), g), h) e l) di cui al presente articolo. Sono fatte salve, altresì, le procedure di approvazione delle modifiche dei programmi di recupero urbano stabilite nei rispettivi accordi di programma."

3. All'articolo 2 della l.r. 36/1987:

- a) al secondo comma le parole da: "dal primo comma del precedente articolo" sono sostituite dalle seguenti: "dall'articolo 1";
- b) al terzo comma dopo le parole: "schema di convenzione" sono inserite le seguenti: "autorizzano il sindaco alla stipula della convenzione con il proprietario o i proprietari lottizzanti e";
- c) il quinto comma dell'articolo 2 della l.r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

"Con deliberazione da adottare entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al quarto comma, il consiglio comunale si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione e in caso di assenza delle suddette osservazioni la deliberazione non è dovuta."

4. Al terzo comma dell'articolo 4 della l.r. 36/1987 le parole: "il termine di centoventi giorni" sono sostituite dal seguente: "il termine di novanta giorni".

Articolo 27

Prevenzione del rischio sismico. Adeguamento della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4 "Prime norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico. Snellimento delle procedure"

1. Con regolamento autorizzato adottato ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera c), dello Statuto, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale disciplina, in conformità alla normativa statale vigente in materia di prevenzione del rischio sismico e, in particolare, alle disposizioni di cui al capo IV, sezione II, del d.p.r. 380/2001 e dell'articolo 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741 (Ulteriori norme per l'accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche), i criteri e le modalità per la presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, per la denuncia dell'inizio dei lavori, per l'autorizzazione da parte della competente struttura tecnica regionale, nonché per l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle nuove classificazioni sismiche e per l'espletamento dei controlli.

2. Fatto salvo quanto previsto dalla suddetta normativa statale, il regolamento di cui al comma 1 è adottato nel rispetto dei seguenti principi:

a) snellimento delle procedure, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 20 della l. 741/1981 ed adeguamento delle stesse alla vigente normativa statale;

b) controllo di tutte le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche di particolare rilevanza, quali strutture ospedaliere, strutture civili, strutture militari, strutture industriali, infrastrutture, nonché di tutte le costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi quali strutture per l'istruzione, strutture destinate a manifestazioni culturali, sportive e spettacoli, mercati, strutture civili e industriali;

c) controllo a campione sorteggiato per le restanti costruzioni con valore del campione crescente in funzione della pericolosità sismica del territorio.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 1, sono abrogati gli articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 della l.r. 4/1985.

3 bis. Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al comma 1, per i criteri e le modalità per la presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, per la denuncia dell'inizio dei lavori, per l'autorizzazione da parte della competente struttura tecnica regionale, nonché per l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle nuove classificazioni sismiche e per l'espletamento dei controlli si applica la normativa vigente in materia di prevenzione del rischio sismico. (1)

(1) Il presente comma è stato aggiunto dall'art. 2 L.R. 03.02.2010, n. 1 (B.U.R. 13.02.2010, n. 6) con decorrenza dal 14.02.2010.

Articolo 28

Modifiche alla legge regionale 12 settembre 2002, n. 31 "Istituzione del fascicolo del fabbricato" e successive modifiche

1. Alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 31/2002 e successive modifiche sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "finalizzate, tra l'altro, a concordare agevolazioni economiche a favore dei proprietari degli edifici;"
2. Al comma 1 dell'articolo 4 della l.r. 31/2002 le parole da: ", con le modificazioni" a: "nel tempo" sono sostituite dalle seguenti: ". La valutazione delle condizioni di sicurezza e staticità dell'edificio è effettuata, altresì, tenendo conto delle modificazioni e adeguamenti dell'edificio, conosciuti o conoscibili con l'ordinaria diligenza da parte del proprietario."
3. Al comma 2 dell'articolo 4 della l.r. 31/2002 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "Qualora il proprietario non dia seguito all'ulteriore fase di approfondimento conoscitivo, il professionista incaricato ne dà immediata comunicazione ai competenti uffici comunali, specificando il grado di rischio per la sicurezza dell'edificio."
4. Dopo il comma 1 dell'articolo 7 della l.r. 31/2002 è inserito il seguente:

"1 bis. L'acquisizione presso gli uffici regionali della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo avviene senza oneri per il richiedente. Gli enti locali possono prevedere analoghe forme di agevolazione."
5. Il comma 4 dell'articolo 7 della l.r. 31/2002 è sostituito dal seguente:

"4. Al fine di consentire la redazione del fascicolo del fabbricato, la Regione e i comuni prevedono forme di incentivo o di agevolazione per i proprietari in condizioni economiche o sociali disagiate. Con deliberazione della Giunta regionale sono definiti i requisiti per l'accesso alle forme di incentivo o agevolazione nonché le modalità di concessione."
6. Dopo l'articolo 7 della l.r. 31/2002 è inserito il seguente:

"Art. 7 bis

(Sanzioni)

1. La violazione dell'obbligo di redazione del fascicolo del fabbricato comporta l'applicazione a carico degli obbligati di una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 euro a 5.000 euro."

CAPO IV Disposizioni finali

Articolo 29

Modifiche alla legge regionale 3 agosto 2004, n. 10 "Interventi straordinari in favore di soci di cooperative edilizie in difficoltà economiche" e successive modifiche

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 della l.r. 10/2004 e successive modifiche sono aggiunti, in fine, i seguenti:

"2 bis. I soci delle cooperative edilizie di cui al comma 1, destinatari della sovvenzione regionale finanziata in base alla legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, che non abbiano ottenuto la liquidazione dell'intero importo dovuto, mantengono l'inserimento nella prima fascia di reddito considerato alla data di assegnazione della sovvenzione alla cooperativa, senza obbligo di restituzione dell'importo già liquidato.

2 ter. Ai soci delle cooperative edilizie di cui al comma 1 che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non abbiano ottenuto la liquidazione della sovvenzione regionale finanziata in base al decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia.) convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, ancorché erogata nella misura del 30 per cento, si applicano le disposizioni di cui alla l. 179/1992 per consentire la trasformazione della locazione a termine in proprietà degli alloggi. A tal fine le cooperative interessate richiedono alla Regione l'autorizzazione alla trasformazione e provvedono al conseguente adeguamento della convenzione stipulata con i comuni."
- La presente legge regionale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Lazio.