

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE CONCERNENTE:

“MISURE STRAORDINARIE PER IL SETTORE EDILIZIO ED INTERVENTI PER
L’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.”

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge disciplina, nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali nonché della normativa sulle zone agricole, anche sulla base dell'intesa adottata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni ed enti locali, concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 29 aprile 2009, n. 98:

- a) misure straordinarie 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 e i principi della bioedilizia;
- b) misure urgenti per incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- c) modalità di coordinamento e di integrazione delle misure straordinarie di cui alle lettere a) e b), nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale e di ripristino ambientale;
- d) snellimento delle procedure in materia urbanistica tramite le modifiche alle leggi regionali 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure); 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 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

CAPO II
MISURE STRAORDINARIE PER IL SETTORE EDILIZIO

Art. 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 e 4, 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), ovvero risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, con esclusione degli edifici abusivi e degli immobili vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché di quelli situati:

- a) nelle zone A del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) 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 aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;
- c) nelle aree naturali protette;
- d) 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) 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 alla legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina dell'Autorità dei bacini regionali) adottati o approvati;
- f) nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali.

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), limitatamente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli a titolo professionale.

3. I comuni, entro e non oltre sessanta 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 e 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.

Art. 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 5, 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 e di volumetria non superiore a mille 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 e la piccola industria, di superficie non superiore a mille metri quadrati, per un incremento complessivo massimo di 100 metri quadrati, **purchè venga mantenuta la specifica destinazione d'uso per almeno dieci anni** e siano realizzati interventi per il risparmio energetico, per l'abbattimento dell'inquinamento acustico e dell'aria. **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 finalizzati al risparmio energetico e di quelli previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), della l.r. 13/2009, come modificata dalla presente legge **ovvero in caso di realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35%,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 in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa.

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 2002/1991/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).

5. La realizzazione degli ampliamenti 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 utile degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali;
- b) alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, secondo quanto previsto dalla legge regionale 12 settembre 2002, n. 31 (Istituzione del fascicolo del fabbricato) e dal relativo regolamento regionale di attuazione 14 aprile 2005, n. 6, ovvero dagli specifici regolamenti comunali, qualora adottati.

6. 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.

Art. 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 d.m. 1444/1968, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 5, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione residenziale per almeno l'80 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.

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.

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.

Art. 5

(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 e 4 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente.

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. La DIA di cui al comma 1 e le domande di concessione del permesso di costruire di cui al comma 2, devono essere presentate entro e a partire dal sessantesimo giorno decorrente dall'entrata in vigore della presente legge dal per non oltre il termine di trentasei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 6

(Programma integrato per il ripristino ambientale)

1. Allo scopo di ricomporre e recuperare i territori ad elevato valore naturale o culturale, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, ai sensi della legge regionale 22/1997, programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale e 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:

- 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 50 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 60 per cento, a condizione che la nuova destinazione sia turistico-alberghiera, con durata non inferiore a venti anni.

3. I comuni individuano, con deliberazione del Consiglio comunale, 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 d.m. 1444/1968, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4 e 5, della l.r. 22/1997 e successive modifiche e definiscono, altresì i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie.

4. 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.

Art. 7

(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, 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, prioritariamente, 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 50 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.

4. 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 d.m. 1444/1968, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, commi 4 e 5, 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

5. 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.

Art. 8

(Modifica della legge regionale 13/2009)

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.”.

Art. 9

(Modifiche alla legge regionale 22/1997)

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 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. Il comma 1 dell'articolo 3 è preceduto da presente comma “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.”

CAPO III
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Art. 10

(Programmazione regionale dell'edilizia residenziale sociale)

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 predispone 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.

2. Nella programmazione regionale di cui al precedente comma 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 sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal decreto ministeriale 22 aprile 2008 (G.U. del 24 giugno 2008 n. 146).

4. Fermo restando quanto previsto all'articolo 70 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009), la locazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale, anche agevolata, può essere trasformata in riscatto nei limiti e secondo i criteri e le modalità da definire in sede di applicazione della previsione contenuta nell'articolo 15 lettera c) della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 (Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica).

Art. 11

(Misure urgenti sugli immobili delle ATER e degli enti locali)

1. Al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali, le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica (A.T.E.R.) 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.

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 della presente legge, nel rispetto dei limiti ivi previsti.

3. Gli interventi previsti dal comma 2 sono realizzati dalle ATER e dagli enti locali nel rispetto e salvaguardia delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dell'impianto urbanistico.

Art. 12

(Riqualificazione 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, di cui al d.m. 1444/1968, 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:

- a) varianti ai piani di zona di cui alla l. 167/1962;
- 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);
- 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. Ai piani e programmi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b), ricadenti all'interno degli attuali perimetri dei piani di zona, si applica la procedura prevista dall'articolo 1 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) come modificato dalla presente legge.

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 e degli studenti, 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.

Art. 13

(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 d.m. 1444/1968 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 legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato), 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 DM 1444/1968 ricomprese nei piani urbanistici attuativi.

3. Per gli interventi urbanistici di nuova realizzazione 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 all'entrata in vigore della presente legge.

5. Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, gli standard del d.m. 1444/1968 devono essere dimensionati con riferimento al numero di abitanti previsti, ivi compresi quelli derivanti dalla quota per l'edilizia residenziale sociale.

6. 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 e non **destinata ad affitti a canone concordato**.

Art. 14

(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 e ultimazione degli interventi stessi.

2. In caso di inadempienza delle ATER e degli enti locali interessati nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la Regione esercita i poteri sostitutivi previsti dalla l.r. 30/2002 ovvero quelli previsti dall'articolo 49 dello Statuto.

Art. 15

(Fascicolo di 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 ultimazione.

5. Le ATER, per la redazione del fascicolo dei fabbricati 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.

Art. 16

(Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 concernente “Norme sul governo del territorio” e successive modifiche)

1. Al comma 4 dell'articolo 29 della l.r. 38/1999 e successive modifiche dopo le parole: “soddisfacimento dei bisogni” sono inserite le seguenti: “anche abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale”.

2. Al comma 1, lettera f) dell'articolo 30 della l.r. 38/1999 e successive modifiche 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);”.

CAPOIV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17

(Modifiche alla l.r. 36/1987 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, i piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e quelli previsti dall'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dei nuclei abusivi e i toponimi, i programmi di intervento di cui all'articolo 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, i programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22, nonché ogni ulteriore piano attuativo dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando non comportano varianti allo strumento urbanistico generale ovvero, se le comportano, quando queste ultime riguardano:

- 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 ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 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, 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 legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e della legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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 piano volumetriche 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, lettere da a) ad f), 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 15 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 non comportano variante allo strumento urbanistico generale e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, 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 degli edifici;
- g) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché alle 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 legge 5 agosto 1978, n. 457;
- 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 DPR 380/2001;
- 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 primaria e secondaria, salvo quanto previsto all' articolo 1.

2. Sono fatte salve le procedure dell'articolo 6 della l.r. 22/1997 per le lettere d), e), f), g), h) di cui al comma 1.”.

3. Al comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 36/1987 le parole da “primo comma del precedente articolo” sono sostituite dalle seguenti:”dall'articolo 1”.

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

a) 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”;

b) 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 in caso di assenza delle suddette osservazioni la deliberazione non è dovuta”

Art. 18

(Prevenzione del rischio sismico. Adeguamento della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4)

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 legge 741/1981 e 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.

Art. 19

(Osservanza degli standard urbanistici)

1. Fatto salvo quanto disciplinato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati all'entrata in vigore della presente legge , 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 d.m. 1444/1968 e successive modifiche ed integrazioni, 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 nella porzione urbana interessata, devono applicare un proporzionale incremento ai corrispondenti minimi inderogabili previsti dal d.m. stesso.