**SINTESI RAGIONATA DEI COMMI PIU’ SIGNIFICATIVI DELLA LEGGE REGIONALE n.7 del 18 Luglio 2017 SULLA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO**

**di Paolo Gelsomini**

**Art.1 FINALITA’ E AMBITO DI APPLICAZIONE**

comma 2

Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi

che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli

insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto

previsto dal piano dell’area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29

(Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;

comma 3

Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in

aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (\*) (Codice dei beni culturali e del paesaggio), gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR (\*\*), previa autorizzazione ai sensi dell’articolo 146 del d.lgs. 42/2004(\*\*\*), fatto salvo quanto previsto dall’articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall’allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o

sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

(\*) Dal PTPR Lazio da approvare art.5 c.3: “non sono beni paesaggistici quelli derivanti da individuazioni di natura urbanistica ovvero originati da destinazioni degli strumenti urbanistici comunali”.

(\*\*) Il PTPR Lazio, non ancora approvato, all’art.43 (insediamenti urbani storici) al comma 15 recita testualmente: “ Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio Unesco (Roma – Centro Storico) per i quali è prescritta la redazione del Piano Generale di gestione per la tutela e valorizzazione previsto dalla Convenzione del patrimonio culturale e naturale mondialedel 1972 ratificato con Legge 184/77”.

(\*\*\*) D.lgs.vo 42/2004 art.146 c.5: “sull’istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la Regione dopo aver acquisito il parere vincolante del Soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla Legge”.

comma 7

Sono definite porzioni di territorio urbanizzate: a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell’uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate; b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici; c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, **ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.**

Per questo comma vale la nota (\*) di cui al comma precedente con riferimento al comma 3 dell’art.5 del PTPR Lazio da approvare secondo il quale sembrerebbe che i tessuti urbani prodotti da strumenti urbanistici comunali non rientrano tra i beni paesaggistici.

**ART. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA**

comma 1

Nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all’articolo 1 sono consentiti, anche attraverso

il coinvolgimento di soggetti pubblici **e su proposte dei privati**, programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del

miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l’insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell’autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili.

Da notare che gli interventi sono ammissibili solo nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite al comma 7 dell’art.1.

comma 2

La realizzazione dei programmi è subordinata all’esistenza, adeguamento o realizzazione

delle opere di urbanizzazione primaria di cui all’articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e successive

modifiche ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

Le aree per gli standard urbanistici come previsti dal D.M. 1444/68 debbono non solo essere salvaguardate per opere di infrastrutture primarie e secondarie, ma implementate in seguito ad aumenti di cubature dovuti alle premialità previste dalla presente Legge. E’ preoccupante che si senta montare invece una volontà di profonda revisione per quel D.M. che va assolutamente difeso.

comma 4

I comuni, nel perseguire gli obiettivi e le finalità di cui all’articolo 1, valutando anche le

proposte dei privati, ivi incluse quelle presentate da associazioni consortili di recupero urbano,

approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando: strategie, obiettivi, prescrizioni, premialità per il rinnovo (DR) del patrimonio edilizio fino al 35% della SUL esistente, destinazioni d’uso consentite, quota di alloggi da destinare a ERP, opere di mitigazione o compensazione ambientale, opere di pubblico interesse da realizzare, politiche pubbliche, programmi per la partecipazione civica, soggetti pubblici ed economici da coinvolgere, relazione di fattibilità economica.

E’ senz’altro un fatto positivo che i Comuni abbiano questa facoltà. Anche se la Legge sulla Rigenerazione ha un carattere di sovraordinarietà rispetto agli strumenti urbanistici comunali, la Regione, senza rinunciare al suo ruolo di verifica, devolve ai Comuni dei poteri decisionali.

comma 5

Le premialità di cui al comma 4, lettera d) sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 15 per cento a favore della superficie permeabile.

E’ chiaro l’intento di aumentare la superficie permeabile (a meno che poi non si ricopra con un piano di asfalto per un parcheggio a raso), ma è altrettanto chiaro che per ottenere tutto questo occorre aumentare l’altezza del fabbricato andando in deroga ad altre norme contenute nel D.M. 1444/68 e sul Regolamento edilizio comunale.

comma 6

I programmi di R.U. si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997.

comma 7

Qualora l’intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione.

L’area di nuova collocazione deve essere messa a disposizione dal proponente. Non è chiara la destinazione dell’area lasciata libera.

comma 8

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Secondo il comma 2 dell’art.29 del PTPR Lazio ancora da approvare, sono definiti insediamenti urbani storici “le strutture urbane che hanno maturato la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati”. Questo comma 8 della Legge sulla Rigenerazione urbana potrebbe essere interpretato per quanto riguarda la zona Unesco del Comune di Roma, in seguito a quanto scritto dall’art. 43 comma 15 del PTPR Lazio riportato nel commento (\*\*) al comma 3 dell’art.1.

comma 9

La Regione riconosce il diritto dei cittadini all’informazione e partecipazione civica nell’elaborazione di tutti i programmi di trasformazione dei territori, compresi i programmi di rigenerazione urbana. L’adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dai relativi regolamenti comunali. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione nelle modalità stabilite dall’amministrazione comunale.

Se si riconosce ai Piani della presente Legge la caratteristica di interventi di trasformazione urbana si può applicare la Delibera 57/2006 sulla partecipazione popolare.

comma 10

Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica del programma di

rigenerazione urbana, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento

nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura

del concorso di progettazione.

Se il concorso di progettazione fosse stato applicato alla sostituzione del villino di via Ticino a Roma forse avremmo un intervento architettonico meno impattante e più rispettoso del contesto.

**Art.3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO**

comma 1

I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all’articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall’articolo 1 ter della l.r. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.

Sarà importante stabilire i criteri di individuazione di questi ambiti territoriali. Questa facoltà data ai Comuni, che si somma a quella del comma 4 dell’art.2, potrebbe servire per rilanciare alcuni interventi previsti dal PRG e mai decollati, soprattutto nelle periferie. Da notare che mentre nel piano Casa i Comuni potevano escludere alcuni ambiti dall’applicazione di quella Legge, ora individuano gli ambiti di applicazione per gli interventi di questa Legge.

comma 2

Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d’uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d’uso tra quelle compatibili o complementari all’interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d’uso finalizzato all’apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all’articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio).

E’ un tema molto delicato. Si ricorda solo che il cambio di destinazione d’uso in alcune Centralità del PRG (ad es. da servizi territoriali a residenziale) ha determinato il fallimento della funzione di polarità di servizio delle Centralità stesse. E’ comunque positivo che siano state escluse le medie e grandi strutture di vendita.

comma 3

Per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all’interno dell’ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d’uso oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all’amministrazione comunale dell’area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Questo comma è una somma di deroghe, dal cambio di destinazione d’uso al superamento degli indici edificatori. Ci sono premialità, in caso di demolizione e ricostruzione anche delocalizzata.

Da valutare se tra le aree trasformabili ci sono anche gli Ambiti di riserva, strappati all’Agro romano dal PRG del 2008 e salvaguardati successivamente dall’assessore Caudo.

Inoltre, se il proponente cede l’area rimasta libera al Comune in caso di demolizione e ricostruzione, ha diritto di ulteriori premialità?

comma 6

Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d’uso individuate all’interno delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

comma 7

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Leggi nota di commento in calce al comma 8 dell’art.2.

comma 8

Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica del programma di

rigenerazione urbana, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento

nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura

del concorso di progettazione.

**ART. 4 DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI**

comma 1

I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l’ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la **demolizione e ricostruzione, di** **singoli edifici** aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d’uso tra le categorie funzionali individuate all’articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

Il significato di questo comma non è chiaro. Il PRG già ammette interventi di Demolizione e Ricostruzione, anche nei Tessuti della Città Storica di edifici realizzati dopo il PRG del 1883 che hanno impropriamente alterato le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico, o con interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica anche in rapporto al contesto e all’adeguamento funzionale.

comma 2

Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l’apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all’articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999.

Medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 2500 mq. Grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre 2500 mq.

comma 3

Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.

Leggi nota di commento in calce al comma 8 dell’art.2. E’ comunque positiva questa facoltà attribuita al Comune.

comma 5

Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale.

Leggi nota di commento in calce al comma 8 dell’art.2. E’ comunque positiva questa facoltà attribuita al Comune.

**ART. 5 INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L’EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**

comma 1

Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.

E’ una premialità a disposizione dei Comuni.

comma 9

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Leggi nota di commento in calce al comma 8 dell’art.2.

**ART. 6 INTERVENTI DIRETTI**

comma 1

Per le finalità di cui all’articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l’incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta.

La premialità scatta solo in caso di demolizione o ricostruzione, fatta salva la facoltà dei Comuni di cui al comma 1 dell’art.5 in caso di ampliamento con miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

comma 2

Nell’ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d’uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d’uso nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all’interno della stessa categoria funzionale di cui all’articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001.

Vedi nota in calce al comma 2 dell’art.3

comma 3

In applicazione dell’articolo 28, comma 5, della legge 14 novembre 2016, n. 220 (Disciplina del cinema e dell’audiovisivo), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, al fine di tutelare la funzione degli immobili già destinati alle attività cinematografiche e a centri culturali polifunzionali, di agevolare le azioni finalizzate alla riattivazione e alla rifunzionalizzazione di sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali chiusi o dismessi, di realizzare nuove sale per l’esercizio cinematografico e nuovi centri culturali polifunzionali e i servizi connessi, di realizzare interventi per la ristrutturazione e l’adeguamento strutturale e tecnologico delle sale, sono consentiti: a) interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un massimo del 20 per cento degli edifici esistenti; b) interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti.

Non è chiaro il mix funzionale di queste operazioni.

comma 4

All’interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì consentiti, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti comunali vigenti o adottati, cambi di destinazione d’uso fino ad un massimo del 30 per cento delle superfici preesistenti per l’apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi. I suddetti interventi determinano automaticamente la modifica della destinazione urbanistica dell’area di sedime e delle aree pertinenziali dell’edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici.

comma 6

Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Leggi nota di commento in calce al comma 8 dell’art.2.

**ART. 7 INTERVENTI DA ATTUARSI CON IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

comma1

Per l’attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 come recepito dall’articolo 1 ter della l.r. 36/1987, **la realizzazione a scomputo** delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l’intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell’ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all’interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio.

**ART. 8 DOTAZIONI TERRITORIALI E DISPOSIZIONI COMUNI**

comma 1

Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico

urbanistico derivante o dall’incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d’uso degli

immobili, devono prevedere la cessione all’amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l’estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. (….)

Se non è possibile cedere le aree per gli standard urbanistici, la monetizzazione non può coprire la mancata attuabilità nell’area di implementazione di servizi necessari in seguito all’aumento di cubatura delle premialità e quindi di aumento del carico urbanistico.

comma 2

L’attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 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, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

comma 3

Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l’eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall’articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiarie di cui all’articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall’articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

Leggi nota in calce al comma 5 art.2

comma 6

Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

**ART. 9 INTERVENTI DI RIORDINO FUNZIONALE DEI MANUFATTI RICADENTI NELLE AREE DEMANIALI MARITTIME E LACUALI**

**ART. 10 MODIFICHE ED ABROGAZIONI. PROPOSTA DI LEGGE IN MATERIA ANTISISMICA E PER I COMUNI COLPITI DAL SISMA**

**ART. 11 CLAUSOLA VALUTATIVA**

comma 1

Il Consiglio regionale esercita il monitoraggio sull’attuazione della presente legge e ne valuta gli effetti relativamente alla misura del ricorso agli interventi previsti ed ai risultati prodotti sul territorio regionale.

E’ positivo il monitoraggio in corso d’opera, soprattutto se verrà coinvolta la cittadinanza all’interno di processi partecipativi che contemplano anche la fase del monitoraggio e non solo della consultazione iniziale.

comma 2

I comuni, entro il 31 maggio, inviano alla struttura della Giunta regionale competente in materia di urbanistica i dati sugli interventi approvati e su quelli realizzati ai sensi della presente legge,