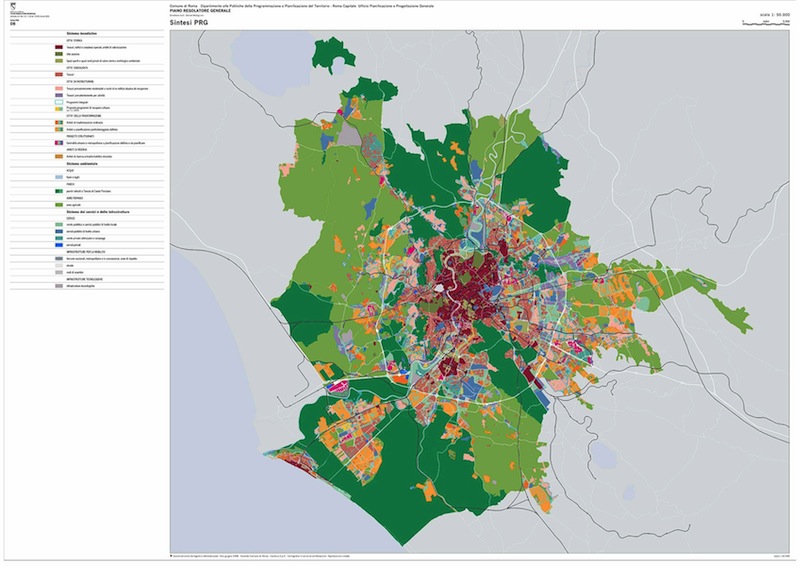
Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7

**Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio**

****

**Testo della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7** Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio  **con i  passaggi  collegati della circolare esplicativa** *Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867 Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7"* **e note con le principali fonti e passaggi normativi citati dalla Legge e dalla circolare**

**a cura di Carteinregola**

**29 marzo 2018**

**Art. 1 (Finalità e ambito di applicazione)**

**Art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana)**

**Art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)**

**Art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici)**

**Art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici)**

**Art. 6 (Interventi diretti)**

**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)**

**Legenda**

In nero e carattere Cambria il testo della Legge approvata il 18 luglio 2017

in verde e carattere ARIAL note tratte dalla circolare esplicativa : Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7"

**Art. 1 (Finalità e ambito di applicazione)**

1. La presente legge, in attuazione dell’articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106[[1]](#endnote-1) e dell’articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)[[2]](#endnote-2), detta disposizioni finalizzate a:

a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co- housing per la condivisione di spazi ed attività;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall’articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l’incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;

d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;

f) promuovere e tutelare l’attività agricola, il paesaggio e l’ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l’effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l’abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell’imprenditorialità agricola giovanile;

g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l’adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

**1.1 Edifici ed aree escluse dall’applicazione della legge (art.1, comma 2, lettere *a, b* e *c*)**Il comma 2 dell’art.1 detta le condizioni richieste per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge. In primo luogo giova sottolineare che l’applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 del medesimo art. 1. Infatti, sebbene tale requisito sia espressamente riportato solo nell’art. 2 con riferimento ai programmi di rigenerazione urbana, esso è chiaramente condizione per l’applicazione di tutti gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, in quanto enunciato nell’art. 1, comma 2, tra le condizioni generali di applicabilità della legge. In particolare, le disposizioni legislative trovano applicazione esclusivamente su edifici “*legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo 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)*”. Al fine di definire correttamente il campo di applicazione della norma, va chiarito che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell’avvenuta realizzazione dell’edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro**.** In merito al requisito dell’avvenuta realizzazione dell’edificio come presupposto per l’applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l’ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz’altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l’ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l’intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell’edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.

2. Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, prioritariamente nelle aree in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e che non rispettano gli standard imposti dall’articolo 3 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444[[3]](#endnote-3), fatto salvo quanto previsto nell’ultimo periodo della lettera c), su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo 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. 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)[[4]](#endnote-4), 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)[[5]](#endnote-5)

c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968[[6]](#endnote-6) [*E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)];* ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22[[7]](#endnote-7) (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all’articolo 6.

Inoltre, il comma 2 dell’art. 1 prevede che le disposizioni della legge non si applicano agli edifici ubicati:

*“a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione fuori di dette aree; b) nelle aree naturali protette, ad eccezione 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;*

*c) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ad esclusione delle aree individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), e fatto salvo quanto previsto dall’art. 2, comma 4 della L.R. 22/97. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.”*.

Pertanto, solo le predette zone, tenuto conto delle specifiche eccezioni, sono escluse dall’ambito di applicazione della legge, con la conseguenza che risultano ammesse ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come “servizi pubblici”. Con riferimento al campo applicativo della legge, una precisazione merita poi l’esclusione, pur non ricompresa tra quelle di carattere generale di cui all’art. 1, delle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici dall’ambito di applicazione degli artt. 2, 3, 5 e 6. In proposito, infatti, occorre precisare che vanno considerati tali gli ambiti ricadenti nei perimetri individuati nelle Tavole B del PTPR, evidenziati con apposita campitura rossa.

1.3 Applicazione della legge nelle aree naturali protette e nelle zone agricole (art.1, comma 2, lett. b e c) La lettera b), del comma 2, facendo specifico riferimento alle aree naturali protette, esclude esplicitamente che gli interventi previsti dalla legge possano essere realizzati nelle predette aree. La norma prevede, tuttavia, un’eccezione che riguarda le zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto comunque salvo quanto previsto dal piano dell’area naturale protetta e dalla l.r. 29/1997[[8]](#endnote-8).

Con tale ultima previsione, il legislatore regionale ha voluto chiarire che nelle aree naturali protette gli interventi previsti dalla legge sono consentiti se l’area è classificata dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e, ove così fosse, se l’intervento non contrasti con la normativa prevista dai piani di assetto approvati ovvero con quella di salvaguardia prevista dalla l.r. 29/1997[[9]](#endnote-9).

Per quanto riguarda la normativa di salvaguardia la l.r. 29/1997 nel comma 4, dell’art. 8 consente per le zone omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 “la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi” mentre per le zone omogenee C, D ed F la lettera r), del comma 3, dell’art. 8 consente la realizzazione “degli interventi di cui all’articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001”. Pertanto, in regime di salvaguardia, nelle aree dei parchi regionali individuate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani la legge si applica nelle modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell’articolo 8 della l.r. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal piano regolatore per l'area in cui ricade l’immobile oggetto dell’intervento.

Per quanto riguarda, invece, le aree naturali protette in cui è vigente il piano di assetto la legge si applica nelle zone di promozione economica e sociale previste dal piano ai sensi dell’articolo 26, comma 1, lettera f), punto 4), della l.r. 29/1997 fermo restando che tali zone siano classificate nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.

La lettera c) dell’art. 1 esclude dal campo di applicazione della legge, ad eccezione dell’intervento previsto dall’art. 6, le zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 a meno che non siano classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani o come paesaggio degli insediamenti in evoluzione e fatto salvo quanto previsto dall’art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997.

Tale ultima disposizione, come noto, prevede che i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997 possono comprendere anche zone agricole purché contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale. Ora, la salvezza di quanto previsto dall’art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997, e cioè la possibilità di interessare le aree agricole contermini ai perimetri urbani e di scarso pregio, deve essere riferita ai soli programmi di rigenerazione urbana previsti dall’art. 2 della l.r. 7/2017. Infatti, è solo l’art. 2 della l.r. 7/2017 che richiama i programmi integrati di intervento o di recupero della l.r. 22/1997, e pertanto è solo tramite tale strumento che è possibile interessare all’intervento di rigenerazione zone omogenee E che abbiano i requisiti suddetti.

Quanto all’applicabilità dell’art. 6, occorre chiarire che tale disposizione non consente il cambio della destinazione d’uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell’art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l’obbligo del “mantenimento della destinazione d’uso in essere”.

Per quanto attiene ai necessari approfondimenti in merito all’applicabilità in zona agricola degli interventi dell’art. 5 si rimanda al paragrafo 5 (Articolo 5 – Interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico) del presente provvedimento. Merita infine chiarire che, ai sensi del comma 10 dell’art. 8, la realizzazione dei suddetti interventi determina l’adeguamento della destinazione di zona urbanistica dell’area di sedime e delle aree pertinenziali dell’edificio alla destinazione d’uso in essere dello stesso.

Per tutti gli aspetti ulteriori rispetto all’edificazione in zona agricola continua, quindi, ad applicarsi integralmente il Titolo IV della l.r. 38/1999.

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, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137[[10]](#endnote-10)) e successive modifiche e integrazioni, 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 e successive modifiche e integrazioni, 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)[[11]](#endnote-11).

1.4 Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici (art. 1, comma 3)

La legge ha previsto che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all’art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all’art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all’allegato A del DPR 31/2017.

In attesa della approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, si ricorda che sono in vigore le misure di salvaguardia previste dal capo V della L.R. 24/1998 e dallo stesso PTPR adottato con Delibere di giunta n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007. In particolare, per quanto attiene la disciplina di tutela applicabile nelle more dell’approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale occorre richiamare quanto previsto all’art. 7 delle NTA dello stesso Piano. La suddetta norma al comma 4 prevede che, per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili o aree di cui all’art. 134, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli per decreto o di legge) resta ferma la normativa dei PTP vigenti e che, in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti, debba prevalere la previsione più restrittiva.

Al contempo, il comma 5 della medesima norma stabilisce, invece, che per la parte di territorio interessata dai cd. beni identitari, ossia dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR ai sensi dell’art. 134 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli di piano), a decorrere dall’adozione, si applica esclusivamente la "disciplina di tutela" del PTPR.

Per “disciplina di tutela” deve ovviamente intendersi quella relativa ai contenuti del PTPR aventi natura prescrittiva e non anche i contenuti aventi meramente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo. A ciò si aggiunga che sempre il comma 7 dell’art. 7 delle NTA del PTPR prevede che per l’individuazione e la ricognizione dei beni paesaggistici, sino all’approvazione definitiva del PTPR, si deve fare riferimento esclusivamente alle perimetrazioni del PTPR adottato contenute negli elaborati “Beni Paesaggistici” – Tavole B che, per espressa previsione delle NTA del PTPR (v. art. 5, comma 2, lettera d), definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva e sostituiscono le tavole E1 e E3 dei PTP vigenti.

4. Le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l’attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali. La Regione introduce criteri specifici nella definizione dei bandi sui fondi strutturali europei a favore delle aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana e dei progetti sperimentali di rigenerazione urbana volti all’innovazione, all’attuazione di particolari forme di economia circolare e all’inclusione sociale.

5. Nell’ambito dei progetti di rigenerazione urbana sono previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore del recupero della residenzialità e delle attività artigianali, della riutilizzazione delle aree di mercato inutilizzate dalla piccola distribuzione commerciale, di nuove attività produttive nelle aree industriali dismesse.

6. La Regione promuove specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale.

7. Sono definite porzioni di territorio urbanizzate Sono definite porzioni di territorio urbanizzate: a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell’uso del suolo[[12]](#endnote-12), 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.

8. Per il perseguimento delle finalità di cui alla presente legge, al fine di individuare in forma omogenea e progressiva il territorio della Regione, la Carta dell’uso del suolo è pubblicata sul portale cartografico della Regione ed è aggiornata ogni tre anni a decorrere dall’ultimo aggiornamento del volo 2014.

**Art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana)**

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.

2.1 Alloggi per l’edilizia residenziale pubblica e per l’edilizia sociale (art. 2, comma 4, lettera f) Il comma 4 della disposizione contiene un elenco di voci che i Comuni devono indicare nel corso dell’approvazione dei programmi di rigenerazione urbana di cui al medesimo art. 2, al fine di connotarne i contenuti per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi fissati dalla legge. Tra queste, alla lettera f), è previsto che i Comuni indichino anche le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell’ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale. Nulla vieta, ovviamente, che il Comune stabilisca che l’intera quota di edilizia residenziale pubblica venga soddisfatta attraverso alloggi di edilizia sociale. Infine, per quanto attiene la definizione e la disciplina degli alloggi di edilizia sociale occorre far riferimento a quanto previsto in merito dalla vigente normativa statale.

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[[13]](#endnote-13) e successive modifiche ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

3. Per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, il comune verifica le condizioni per l’applicazione di quanto disposto all’articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/2001[[14]](#endnote-14).

1.4 Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici (art. 1, comma 3)

La legge ha previsto che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all’art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all’art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all’allegato A del DPR 31/2017.

In attesa della approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, si ricorda che sono in vigore le misure di salvaguardia previste dal capo V della L.R. 24/1998 e dallo stesso PTPR adottato con Delibere di giunta n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007. In particolare, per quanto attiene la disciplina di tutela applicabile nelle more dell’approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale occorre richiamare quanto previsto all’art. 7 delle NTA dello stesso Piano. La suddetta norma al comma 4 prevede che, per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili o aree di cui all’art. 134, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli per decreto o di legge) resta ferma la normativa dei PTP vigenti e che, in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti, debba prevalere la previsione più restrittiva.

Al contempo, il comma 5 della medesima norma stabilisce, invece, che per la parte di territorio interessata dai cd. beni identitari, ossia dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR ai sensi dell’art. 134 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli di piano), a decorrere dall’adozione, si applica esclusivamente la "disciplina di tutela" del PTPR.

Per “disciplina di tutela” deve ovviamente intendersi quella relativa ai contenuti del PTPR aventi natura prescrittiva e non anche i contenuti aventi meramente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo. A ciò si aggiunga che sempre il comma 7 dell’art. 7 delle NTA del PTPR prevede che per l’individuazione e la ricognizione dei beni paesaggistici, sino all’approvazione definitiva del PTPR, si deve fare riferimento esclusivamente alle perimetrazioni del PTPR adottato contenute negli elaborati “Beni Paesaggistici” – Tavole B che, per espressa previsione delle NTA del PTPR (v. art. 5, comma 2, lettera d), definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva e sostituiscono le tavole E1 e E3 dei PTP vigenti.

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:

a) la strategia localizzativa e di promozione sociale nonché le correlazioni e le ricadute rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, evidenziate in uno schema d’inquadramento;

b) gli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici che si intendono conseguire attraverso la riduzione dei consumi idrici, energetici e della impermeabilizzazione dei suoli nonché gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione;

c) le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;

d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura non superiore al 35 per cento della superficie lorda esistente;

e)  le destinazioni d’uso consentite nell’ambito del programma di intervento;

f)  la quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20 per cento;

g)  le opere di mitigazione e compensazione ambientale;

h)  le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare;

i)  le aree verdi e verdi attrezzate;

l) le politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, paesaggistico- ambientali, culturali che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera b);

m) il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione civica e per il coinvolgimento di enti, forze sociali, economiche e culturali interessati ai programmi di rigenerazione;

 n) i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere nell’elaborazione, attuazione e gestione dei programmi di rigenerazione e le modalità di selezione dei soggetti privati;

o) una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione, in particolare considerando come riferimento il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana[[15]](#endnote-15).

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.

6**.** I programmi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997 e successive modifiche da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all’articolo 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36[[16]](#endnote-16) (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche ovvero mediante accordo di programma. Nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all’articolo 1 della l.r. 36/1987 e successive modifiche

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, da adibire adutilizzazioni coerenti con finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d’uso e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

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

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.

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.

11. Per le finalità di sostenibilità ambientale si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche nonché il Protocollo ITACA Regione Lazio, raggiungendo come livello minimo il punteggio 3 relativo alla migliore pratica corrente. Per le medesime finalità, nei programmi di cui al presente articolo si deve prevedere, nella misura minima del 30 per cento, l’utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile.

Il comma 11 dell’art. 2 prevede che per i programmi di rigenerazione urbana, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 6/2008.

Sul punto occorre chiarire che il rinvio operato dal Legislatore regionale alle disposizioni contenute nella l.r. 6/2008 va inteso solo per le parti della legge che non sia state superate da normative statali sopravvenute. Al fine di rendere attuabili in modo sostanziale le finalità espresse alle lettere e) e g) del comma 1, dell’articolo 1 della legge si evidenzia che negli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, come anche disposto dalla lettera d), del comma 1, dell’articolo 12, della l.r. 6/2008, sono scomputabili in via esemplificativa dalla determinazione dell’indice di fabbricabilità, della superfice lorda e del volume dell’edificio i seguenti elementi:

1) i volumi tecnici atti ad ospitare le dotazioni impiantistiche necessarie per i sistemi di produzione e/o accumulo di energie alternative; 2) i maggiori volumi e le maggiori altezze atti alla realizzazione di coperture tecnologiche captanti; 3) le superfici verticali/orizzontali quali sistemi tridimensionali “doppia pelle” degli edifici adoperati come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico;

4) i volumi destinati ad accogliere sistemi di accumulo passivo quali muro di Trombe-Michele e sistemi analoghi; 5) gli atrii solari a captazione diretta dell’energia solare anche in aderenza a due o più livelli (doppia altezza) o a corpi di fabbrica adiacenti;

6) i camini polifunzionali atti all’accumulo energetico e/o la termo-circolazione dell’aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti; 7) i pergolati ed i graticci, le logge, le persiane mobili anche perimetrati da sistemi captanti e/o atti all’ombreggiamento estivo;

8) i maggiori spessori dei solai per la realizzazione di tetti inverditi e orti anche pensili; 9) i volumi anche posti in copertura per la captazione dell’energia solare e per l’illuminazione naturale, anche zenitale, degli ambienti destinati alla permanenza

**Art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)**

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.

3.1 Tipologie di intervento e titoli abilitativi (art. 3, comma 1)

L’art. 3 consente, all’interno di appositi ambiti di intervento individuati da parte del Consiglio Comunale, 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 alle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.

In merito alla tipologia di interventi ammessi dalla norma occorre precisare che la stessa norma consente di effettuare, alternativamente, interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive. Pertanto, il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell’art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.Altro aspetto da chiarire riguarda l’autorizzazione per la realizzazione degli interventi che, come specificato dalla norma, si forma “previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo”. Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all’acquisizione del permesso di costruire. Per la sua validità, occorrerà che l’intervento una volta ottenuto il titolo venga eseguito nelle more della sua vigenza.

Nel merito, si ricorda che l’attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all’art. 1, comma 3 della l.r. 36/1987, all’individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l’attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA a seconda dei casi.

Resta sempre ferma la possibilità di attuare, come sancito dalla medesima disposizione, gli interventi con il permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 ter della l.r. 36/1987.

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 successive modifiche e integrazioni.

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.

3.2 Interventi di bonifica (art. 3, comma 3)

Il comma 3 ha previsto la possibilità, ove si esegua un intervento di demolizione e ricostruzione, di “delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità [...] in aree trasformabili all’interno dell’ambito territoriale” individuato e di “cessione, anche a titolo gratuito, all’amministrazione comunale dell’area rimasta libera”. Occorre a tale proposito precisare che l’ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del consiglio comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui al comma 1 dell’art. 3 della legge.

La legge ha stabilito, inoltre, che la bonifica dell’area ceduta, ove necessaria, sia a carico del proponente e costituisca condizione sine qua non per la realizzazione dell’intervento edilizio privato e che debba essere ultimata e collaudata prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all’edificazione privata. In merito alla bonifica occorre chiarire che la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati.

In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l’intero Titolo Quinto della parte IV, dall’art. 239 all’art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Pertanto, per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modifica a seguito dell’entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006. In linea con quanto richiesto dalla norma, dunque, solo una volta bonificata l’area inquinata, sarà possibile procedere con l’edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge.

4. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell’articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.

5. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall’amministrazione comunale.

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.

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

8. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

**Art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici)**

1. I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all’articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, 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[[17]](#endnote-17) con esclusione di quella rurale.

4. ARTICOLO 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici

4.1 Titoli abilitativi (art. 4, comma 1)

Anche per l’attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d’uso degli edifici la legge rinvia “ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001”. Per tale fattispecie, valgono le medesime considerazioni illustrate al paragrafo 3.1 con la conseguenza che gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all’art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 ter della l.r. 36/1987.

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.

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.

4.2 Disposizioni per i cambi d’uso nei centri storici, nelle zone omogenee D e nei Consorzi per lo sviluppo industriali (art.4, comma 3) Il comma 3 dell’art. 4 della legge attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell’applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d’uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all’art. 4.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l’attenzione su quanto previsto dall’art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall’art. 4 della legge.

Invece, nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all’art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.

4. Nelle more dell’approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall’entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:

* a)  nell’ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;
* b)  all’interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

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

4.3 Disposizioni transitorie (art. 4, commi 4 e 5)

Il comma 4 dell’art. 4 della legge consente di applicare le disposizioni di cui al medesimo articolo per un periodo massimo di 12 mesi, a partire dall’entrata in vigore della legge (19 luglio u.s.) e fino all’approvazione della delibera di consiglio comunale di cui al comma 1 dell’art. 4. Restano in ogni caso esclusi da tale regime transitorio gli edifici ricadenti nell’ambito di consorzi industriali, di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D. Per l’applicazione transitoria nelle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici è invece necessaria la preventiva autorizzazione della giunta comunale, che dovrà essere resa con riferimento ad ogni singola proposta di intervento.

Quel che necessita di essere chiarito è l’interpretazione della suddetta disposizione. A tal proposito, si rileva che il soggetto che intenda avvalersi di questa previsione avrà - fino all’approvazione della delibera da parte del consiglio comunale e, comunque, per un periodo massimo di 12 mesi a partire dall’entrata in vigore della legge - la possibilità di presentare il titolo ovvero la domanda di rilascio dello stesso, e che pertanto tale intervallo temporale non deve considerarsi un limite per la conclusione del procedimento, che dovrà invece definirsi ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 380/2001. Ulteriormente da chiarire è il rapporto tra l’intervento di cambio di destinazione d’uso previsto all’art. 4 e l’intervento diretto disciplinato dall’art. 6. Come stabilito dall’art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l’applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d’uso che l’intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edifico differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall’art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell’edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4.

L’applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell’immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.

Gli interventi di cui all’art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l’art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all’interno del perimetro. Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all’articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell’immobile.

Il comma 5 della norma stabilisce che nel regime transitorio di cui al comma 4 nelle zone individuate come insediamenti storici dal PTPR, l’intervento è ammissibile previa autorizzazione della Giunta comunale. Sul punto, merita chiarire che la sopra richiamata delibera di giunta ha la finalità di autorizzare “a monte” la fattibilità dell’intervento e, non anche, quella di assentirlo. Conseguentemente, trattandosi di una delibera preliminare all’avvio della procedura per l’eventuale ottenimento del titolo edilizio, il soggetto proponente sarà tenuto a presentare, in tale sede, solamente una relazione tecnica illustrativa dell’intervento che intenderebbe realizzare in attuazione dell’art. 4, accompagnata da una tavola progettuale di massima.

Una volta ottenuta l’autorizzazione da parte della giunta, la progettazione dovrà, invece, adeguarsi alle regole richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo. Nel periodo transitorio, resta fermo, il divieto di applicare le suddette disposizioni legislative a edifici ricadenti nell’ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi nonché a edifici ricadenti all’interno delle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.

**Art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici)**

1. Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all’articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, 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.

2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell’edificio che genera l’ampliamento.

3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

4. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: a) in adiacenza o 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; b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968; c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.

5. Gli ampliamenti 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 l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.

7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all’articolo 8.

8. La variante di cui al comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all’articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all’intero territorio comunale.

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

10. Nei comuni della Regione individuati dall’Allegato1del decreto-legge17ottobre2016,n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modifiche, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato di cui al presente articolo possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l’edificio e non ricadente in zona omogenea E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all’articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

5. ARTICOLO 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici

Gli interventi previsti all’art. 5 della legge consentono, previo recepimento di tali previsioni da parte dell’Amministrazione comunale, di ampliare gli edifici a destinazione d’uso residenziale di un massimo del 20% della superfice o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull’intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell’intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.

Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d’uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superfice lorda a destinazione d’uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superfice lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l’ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

Inoltre, merita chiarire che la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superfice lorda dell’intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. In tal caso, con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l’attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell’ampliamento previsto.

Infine, in merito all’applicazione degli interventi di cui all’art. 5 della legge nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 merita chiarire che i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l’edificio.

**Art. 6 (Interventi diretti)**

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.

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[[18]](#endnote-18).

6. ARTICOLO 6 - Interventi diretti 6.1 Tipologia degli interventi, titoli abilitativi e cambio delle destinazioni d’uso (art. 6, commi 1 e 2)

Il comma 1 dell’art. 6 stabilisce che “ 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 su edifici legittimi o legittimati interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della una superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l’incremento massimo consentito è il 10% della superficie coperta”.

La prima precisazione da fare riguarda la tipologia degli interventi consentiti dall’articolo 6. In merito, si rinvia alla trattazione svolta nel precedente punto 3.1 nella quale si afferma che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità. Per quest’ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di ridistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all’interno dell’area di intervento, la superfice lorda o la volumetria assentita. In tal caso, l’intervento dovrà essere autorizzato mediante il permesso di costruire o, se necessario, mediante il permesso di costruire convenzionato. Tale tipologia di interventi deve naturalmente essere esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004.

Un secondo aspetto da chiarire riguarda la tipologia dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi. A tale proposito per “idoneo titolo abilitativo” ci si riferisce al permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) e disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 ed al permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 ter della L.R. 36/1987.

Infine, merita chiarire che il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all’articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011[[19]](#endnote-19). Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011[[20]](#endnote-20), le disposizioni di cui all’articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli “interventi diretti” sono “sempre consentiti”.  
   
Inoltre, lo stesso legislatore detta nel comma 2 le condizioni per l’attuazione degli interventi di cui all’art. 6 esplicitando che tali interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l’intervento “indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi”. Pertanto, l’attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d’uso ivi previste.

Nei Comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale vigente o di programma di fabbricazione si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati le disposizioni di cui all’art. 6 con l’obbligo del mantenimento della destinazione d’uso preesistente. Nei Comuni dotati di programma di fabbricazione, oltre al recepimento delle previsioni di cui all’articolo 5 della legge, è consentito applicare le disposizioni dell’articolo 6 purché vengano rispettate per ogni zona omogenea le destinazioni d’uso consentite dallo stesso programma

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.

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.

5. Gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta di cui all’articolo 23, comma 1, lettera c), della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13[[21]](#endnote-21), concernente l’organizzazione del sistema turistico laziale, alle prescrizioni di cui al regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 18 (Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta)[[22]](#endnote-22) e successive modifiche, si attuano con modalità diretta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

2 Interventi per l’adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta (art.6, comma 5)

Il regolamento regionale 24 ottobre 2008 n. 18 “Disciplina delle strutture Ricettive all’aria aperta”, come modificato dal regolamento regionale 26 novembre 2014 n. 27, definisce i nuovi requisiti che le strutture ricettive devono possedere per il rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza, accessibilità, prevenzione incendi e gestione delle attività.

Il comma 5, dell’articolo 6 della legge dispone che per l’adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del 20% della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell’ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.

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

**Art. 7 (Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)**

1. 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)**

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. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l’estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l’importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all’importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell’ambito dell’intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

7. ARTICOLO 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni

7.1 Standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 (art. 8, comma 1)

L’articolo 8 detta una serie di norme comuni per l’attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della l.r. 7/2017. Tra queste vi è quella relativa alla necessità di garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 ove a seguito dell’intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall’incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d’uso.

La disposizione prevede che qualora sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’articolo 16 del d.p.r. 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre diverse modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.

La possibilità di monetizzare con le regole sopra descritte gli standard urbanistici non reperiti è concessa anche in altre due fattispecie:

1) nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti se l’estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;

2) nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti se l’estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq. In conseguenza di quanto prescritto dalla norma, nel caso in cui sia comprovata l’impossibilità di reperire le aree per lo standard urbanistico dovuto, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi della monetizzazione, mentre nelle due precedenti fattispecie il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione.

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.

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[[23]](#endnote-23), alle densità fondiarie di cui all’articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968[[24]](#endnote-24) e alle altezze massime consentite dall’articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968[[25]](#endnote-25). Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

7.2 Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)

Il comma 3 dell’art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall’art. 2 bis del DPR 380/2001, ai limiti di distanza tra fabbricati di cui all’art. 9 del D.M. 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all’art. 7 del D.M. 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall’art. 8 dello stesso decreto ministeriale.

Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l’applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d’uso degli edifici.

4. Per l’attuazione della 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 originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi 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) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell’edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell’edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all’intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico–edilizio per la determinazione dell’edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l’applicazione della formula superficie =volume /3,20.

7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4) Per quanto riguarda la definizione di “Superficie lorda” si deve fare riferimento a quanto previsto nella deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 che recepisce lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all’articolo 4, comma 1 sexies del d.p.r. 380/2001 approvato il 20 ottobre 2016 con la stipula dell’Intesa Governo, Regioni e Comuni in sede di Conferenza Unificata. Con tale deliberazione la Regione disciplina le modalità e i termini di attuazione della stessa, prevedendo un atto di recepimento regionale che preveda i criteri, i metodi, le procedure e i tempi per l’adozione dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni e prevede norme tecniche di dettaglio (allegato C) ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi (allegato A).

In particolare i Comuni che utilizzano nella strumentazione urbanistica comunale vigente il volume come base per il computo della consistenza edilizia degli edifici, dovranno, ai sensi della DGR n. 243 del 19 maggio 2017, introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione. A tale proposito, ove necessario e in attesa dell’adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni, l’articolo 2 dell’Intesa consente alla Regione di dettare indicazioni tecniche di dettaglio. Pertanto, al fine di garantire una corretta ed uniforme applicazione delle disposizioni la legge al comma 4 dell’articolo 8 dispone che “Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie=volume/3,20 ovvero volume=superficeX3,20.”

Inoltre, per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la S.U.L., l’allegato D della deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 in risposta all’osservazione di Roma Capitale precisa che la S.U.L. è direttamente assimilabile alla “Superfice Lorda” dal Quadro delle definizioni.

Infine, per una corretta applicazione della legge, è opportuno specificare i criteri di calcolo della superficie lorda anche per le destinazioni d’uso diverse da quella residenziale. A tale scopo, si evidenziano in via esemplificativa, le superfici delle strutture non residenziali che sono escluse dal computo della superficie lorda in quanto rientrano nella superficie accessoria di cui all’allegato A della suddetta deliberazione.

1) Androni e locali guardiania.

- Nel turistico-ricettivo non vanno conteggiate le hall di ingresso, le reception, i foyer, i depositi per i bagagli. - Nel direzionale non vanno conteggiate la portineria, la reception e le aree prima dei tornelli di ingesso e di uscita. - Nei centri commerciali non vanno conteggiate la mall e le aree dedicate al transito degli utenti per accedervi, i percorsi che dalla mall portano alle uscite di sicurezza.

- Nelle grandi superfici di vendita non vanno conteggiate le aree di ingresso fino alle casse e/o fino alle barriere mobili che delimitano l’area di vendita. 2) Collegamenti verticali - Nel turistico ricettivo e nel direzionale non vanno conteggiati gli ascensori e le scale compresi i pianerottoli fino all’inizio dei corridoi e le aree di disimpegno.

- Nei centri commerciali non vanno conteggiati gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se facenti parte della mall. In caso contrario valgono le successive norme per le grandi strutture di vendita. - Nelle grandi strutture di vendita non vanno conteggiati i percorsi delle vie di fuga opportunamente delimitati e identificati; gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se ubicati all’interno della struttura tra le casse e l’uscita; l’impronta in pianta di scale, tappeti mobili e ascensori, nonché il percorso, che dovrà essere delimitato a terra, necessario per raggiungerli se ubicati all’interno della struttura di vendita. Per tutte le destinazioni non residenziali non vanno, infine, sono scomputati dal calcolo della superficie lorda i locali destinati a contenere apparecchiature di impianti meccanici, elettrici e per la trasmissione dati.

I suddetti volumi, nel caso di successive trasformazioni dell’edificio, non potranno essere computati nel calcolo per il dimensionamento della consistenza edilizio del fabbricato esistente, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa regionale e nazionale di riferimento. A tal fine la richiesta di permesso di costruire sarà corredata da specifico atto d’obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l’impegno del titolare della proposta a rispettare le suddette prescrizioni.

5. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

7.4 Divieto di cumulo delle premialità (art. 8, comma 5)

Il comma 5, dell’art.8 stabilisce che le premialità previste dalla LR 7/2017 non sono cumulabili tra loro e con quelle previste o già realizzate da altre leggi statali e regionali. È quindi evidente, in primo luogo, che non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017. Resta salvo, invece, quanto detto al punto 4.3 con riferimento all’applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 in quanto tale ipotesi non configura un cumulo di misure premiali previste dalla legge.

Quanto al rapporto con le premialità previste o già realizzate ai sensi di altre leggi, la situazione che certamente si presenta quale più ricorrente riguarda l’accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009 [cosiddetto “Piano Casa” NDR], che certamente esclude l’applicazione delle l.r. 7/2017. Inoltre, giova precisare che le premialità previste dalla LR 7/2017 possono coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le “Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti”. Difatti, la LR 13/2009 non prevede il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, così come invece previsto dalla LR 7/2017, bensì favorisce il mero recupero, ai fini abitativi o turistico ricettivi, di superfici già esistenti nell’immobile. Con la conseguenza che sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della LR 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla LR 7/2017.

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).

7. I controlli sulla completezza e la veridicità degli attestati di certificazione energetica devono essere effettuati dall’Agenzia regionale per l’ambiente attraverso il metodo a campione. Il campione su cui effettuare le verifiche è stabilito nella misura minima del 10 per cento degli attestati di certificazione energetica presentati nell’anno solare precedente.

8. Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall’articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001. I comuni dovranno inserire tale obbligo tra le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.

9. Nell’ambito dei progetti di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.

10. Gli interventi di modifica di destinazione d’uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 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. In conseguenza dell’attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all’aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

**Art. 9 (Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali)**

1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l’utilizzo e la fruizione dei territori costieri, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree del demanio marittimo, ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla l.r. 13/2007 è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell’ente titolare del bene demaniale, con l’obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell’articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

2. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l’utilizzo e la fruizione dei territori costieri**,** in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree del demanio marittimo, ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla l.r. 13/2007[[26]](#endnote-26) è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell’ente titolare del bene demaniale, con l’obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell’articolo 146 del d.lgs. 42/2004[[27]](#endnote-27)

8. ARTICOLO 9 - Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali

8.1 Interventi di riordino funzionale dei manufatti (art. 9, comma 2)

L’articolo 9 detta disposizioni per la valorizzazione e per il miglioramento e la fruizione dei territori costieri e lacuali in attuazione delle previsioni di cui alla l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale n. 19/2016. Le disposizioni in esame, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema di pianificazione delle aree del demanio marittimo, consentono ai titolari di concessione demaniale di rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati per lo svolgimento di attività turistiche e ricreative.

La prima precisazione che merita di essere fatta riguarda il comma 2 laddove per l’attuazione degli interventi rinvia “all’ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001”. Il titolo abilitativo a cui la norma si riferisce è, a seconda dei casi, il permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all’art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dall’art. 22 del d.p.r. 380/2001 ed il permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 ter della l.r. 36/1987. Nel comma 2 sono inoltre definite le modalità e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Infine è opportuno specificare che gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi devono essere ammortizzati entro e non oltre la durata delle concessioni in corso, per evitare possibili ipotesi di proroga delle stesse concessioni, in quanto il manifestarsi di tale condizione si porrebbe in contrasto con il principio di tutela della concorrenza, e quindi con l’articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione.

3. Qualora l’intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 1 ter della l.r. 36/1987.

4. Per le finalità di cui al comma 1, previa adozione da parte della Giunta regionale di un apposito regolamento ai sensi dell’articolo 47, comma 2, lettera b)[[28]](#endnote-28), dello Statuto, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai manufatti esistenti legittimi o legittimati ricadenti nelle aree del demanio lacuale a condizione che i titolari siano in possesso di regolare concessione demaniale.

seconda parte: art.10 - dedicate a Modifiche ed abrogazioni

**Art. 10 (Modifiche ed abrogazioni. Proposta di legge in materia antisismica e per i comuni colpiti dal sisma)**

All’articolo 1 della l.r. 36/1987 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) del comma 1 le parole: “ai limiti e rapporti fissati dal d.m. 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” sono sostituite dalle seguenti: “alle normative e/o ai regolamenti di carattere sovraordinato”[[29]](#endnote-29);

b) al comma 2 dopo le parole: “delle eventuali opposizioni” sono inserite le seguenti: “ed osservazioni”;

c) al primo periodo del comma 3 le parole: “a),” e le parole: “, che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2[[30]](#endnote-30)” sono soppresse;

 d) al secondo periodo del comma 3 le parole: “Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e il programma urbanistico comunque denominato il comune decide sulle eventuali” sono sostituite dalle seguenti: “Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed”;

 e) alla fine dell’ultimo periodo del comma 3 sono aggiunte le seguenti parole: “La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.”.

2. All’articolo 1 bis della l.r. 36/1987[[31]](#endnote-31) sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 le parole: “previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo e il programma urbanistico comunque denominato” sono sostituite dalle seguenti: “, pubblicati all’albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presente legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall’inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa.”;

b)  la lettera f) del comma 2 è sostituita dalla seguente:  “f) le modifiche sull’entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all’articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari;”;

c)  la lettera g) del comma 2 è sostituita dalla seguente: “g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici;”;

d)  la lettera h) del comma 2 è abrogata;

e)  dopo il comma 3 è aggiunto il seguente:  “3 bis. Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell’elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1.”.

3. Dopo il comma 2 dell’articolo 1 ter della l.r. 36/1987 è aggiunto il seguente: “2 bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

a) l’attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;

b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degliedifici ai sensi della relativa normativa regionale.”.

4. Dopo Dopo l’articolo 1 ter della l.r. 36/1987[[32]](#endnote-32) è aggiunto il seguente:

**“Art. 1 quater (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)**

1. Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti, è consentito 1. Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti, è consentito l’utilizzo del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanisticidi cui all’articolo 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001[[33]](#endnote-33), secondo le procedure previste dal medesimo decreto.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano ai manufatti con destinazione agricola.”.

5. L’articolo 4 della l.r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

**“Art. 4(Piani attuativi e programmi urbanistici in variante)**

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all’albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l’approvazione da parte della Giunta regionale.

2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall’articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell’assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.

3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BUR entro i successivi quindici giorni.

4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l’utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.

5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all’insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all’articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112[[34]](#endnote-34), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133). La deliberazione di individuazione, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicata nell’albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni. La delibera di individuazione è inviata alla Regione, unitamente agli atti che la corredano ed alle eventuali osservazioni e controdeduzioni comunali, ed è approvata con le modalità indicate nei commi precedenti.”.

6. Alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

a) l’articolo 52 è sostituito dal seguente:

“Art. 52 (Piano agricolo regionale)

1. Il Piano agricolo regionale (PAR) disciplina le zone omogenee E di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e rappresenta il piano regionale di settore ai sensi dell’articolo 12.

2. IL PAR rileva ed analizza le caratteristiche fisiche e climatiche del territorio agricolo intese come aree a destinazione, vocazione, potenzialità e conduzione agricola; analizza le potenzialità produttive agricole e le relative infrastrutture di settore, mediante l’uso della carta agro-pedologica e di uso dei suoli e delle risorse idriche; individua l’uso attuale delle superfici agricole, lo stato della frammentazione fondiaria, i livelli di urbanizzazione e di antropizzazione di carattere urbanistico-edilizio; recepisce eventuali programmazioni e regolamentazioni di settore che già disciplinano l’uso del territorio agricolo per effetto di norme regionali, statali e dell’Unione europea.

3. Sulla base delle rilevazioni e delle analisi di cui al comma 2 il PAR: a) individua le aree caratterizzate da vocazione agricola prevalente, comprese quelle temporaneamente non utilizzate per le attività rurali, classificandole in pluralità omogenee per “ambiti rurali”; b) descrive le caratteristiche tecniche, economiche e produttive delle aree di cui alla lettera a); c) definisce le principali linee di sviluppo delle attività rurali alle quali tutte le programmazioni di settore dovranno conformarsi;

* d)  definisce le linee programmatiche generali per la ricomposizione fondiaria;
* e)  definisce per ciascun ambito rurale la dimensione del lotto minimo e dell'unità

minima aziendale intesa come la superficie minima necessaria all’azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali. Il dimensionamento di tale superficie deve essere correlata al relativo fabbisogno di manodopera per la produzione agricola e ai livelli reddituali attesi. L’unità minima aziendale può essere costituita da uno o più corpi fondiari a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq.

4. Nel caso in cui le aree siano interessate da beni naturali e paesaggistici e da aree naturali protette, la pianificazione del settore agricolo di cui al presente articolo deve essere elaborata nel rispetto della legislazione regionale di settore vigente.

5. La pianificazione agricola attuata dal PAR rappresenta la base conoscitiva di riferimento nella formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale della Regione.”; b) dopo l’articolo 52 è aggiunto il seguente:

“Art. 52 bis (Indirizzi per la pianificazione urbanistica dei comuni)

1. I comuni nell’elaborazione del piano regolatore generale assumono come riferimento i contenuti del PAR, ovvero in assenza dello stesso individuano e disciplinano le aree con diversa vocazione o suscettività produttiva all’interno del territorio agricolo secondo i principi previsti dall’articolo 52, comma 2.

2. Il territorio agricolo può essere classificato in base alle seguenti caratterizzazioni: a) aree con una produzione agricola tipica o specializzata;

b) aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione; c) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;

d) terreni boscati o da rimboschire.”; c) il comma 2 dell’articolo 54 è sostituito dal seguente:

“2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività definite attività rurali:

a) le attività agricole di cui all’articolo 2 della legge regionale 2 novembre 2006, n. 14 (Norme in materia di agriturismo e turismo rurale) e successive modifiche; b) le seguenti attività integrate e complementari all’attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola:

1) ricettività e turismo rurale; 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall’esercizio delle attività agricole tradizionali; 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall’esercizio delle attività agricole tradizionali; 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative; 5) accoglienza ed assistenza degli animali.”;

d) dopo il comma 9 dell’articolo 57 è inserito il seguente: “9 bis. La presentazione e l’approvazione di un PUA ai sensi della presente legge può

modificare ed eventualmente assorbire e contenere tutte le condizioni e le caratteristiche dei PUA precedentemente presentati e approvati e superare i vincoli assunti di cui all’articolo 58.”.

7. All’articolo 65 della l.r. 38/1999 e successive modifiche sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 le parole: “all’articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. n. 475/1978,” sono sostitute dalle seguenti: “all’articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001,”; b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

“2 bis. Per la ricostruzione dei centri e nuclei colpiti dal sisma, individuati dall’Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, si applicano, con riferimento ai vigenti strumenti urbanistici, gli interventi edilizi così come definiti dall’articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001 che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi; nei casi in cui gli edifici esistenti abbiano subito un danno di tipo E, riconosciuto ad esito del rilievo effettuato per la verifica di agibilità, per la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia anche in deroga alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti o adottate, nei limiti e secondo le definizioni dell’articolo 3, comma 1, lettera d) del medesimo d.p.r. 380/2001 e previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio. Il progetto è realizzato con le modalità e procedure previste dalle ordinanze vigenti.”; c) dopo il comma 3 è inserito il seguente:

“3 bis. Nel caso in cui la ricostruzione nei territori colpiti dal sisma o la eventuale delocalizzazione degli abitati esistenti comporti la necessità di effettuare la variante degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi vigenti o adottati, la medesima variante è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione.”.

8. Al comma 1 dell’articolo 3 della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti) le parole: “31 dicembre 2013” sono sostituite dalle seguenti: “1° giugno 2017”.

9. L’articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), come da ultimo modificata dall'articolo 3, comma 87, della legge regionale 31 dicembre 2016, n. 17, si interpreta nel senso che l’edificio debba essere ultimato entro la data del 31 dicembre 2013, mentre il titolo edilizio in sanatoria o l’attestazione di avvenuta formazione dell’assenso possono intervenire anche successivamente alla predetta data, purché entro il termine di cui all’articolo 3, comma 89, della l.r. 17/2016. Conseguentemente, qualora ricorrano i presupposti di cui al periodo precedente, le Dia e le domande per il rilascio del permesso di costruire possono essere presentate entro trenta giorni dall’entrata in vigore della presente legge.

10. Dopo il comma 4 dell’articolo 6 della l.r. 21/2009 sono inseriti i seguenti: “4 bis. Le DIA, le SCIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire presentate entro il termine di cui al comma 4, da ultimo prorogato al 1° giugno 2017, proseguono il relativo iter di definitiva formazione e devono essere esaminate dall’amministrazione competente, secondo quanto previsto dalle disposizioni statali e regionali vigenti ed in particolare dall’articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi)

11.

e successive modifiche. 4 ter. Nel caso in cui la DIA o la SCIA sia carente degli obbligatori pareri e

autorizzazioni comunque denominati si applicano le disposizioni di cui all’articolo 23, commi 3 e 4 del d.p.r. 380/2001.

4 quater.Le varianti ai permessi di costruire rilasciati ai sensi del presente articolo e non decaduti sono realizzabili nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 22, commi 2 e 2bis del d.p.r. 380/2001.”.

All’articolo 7 della l.r. 21/2009 sono apportate le seguenti modifiche: a) al comma 1 dopo le parole: “legittimamente realizzati” sono inserite le seguenti: “o legittimati”; b) dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:

“5 bis. Ove i programmi integrati di cui al presente articolo riguardino ambiti all’interno dei quali sono insediate attività produttive, dalla data del provvedimento che abbia definito l’ambito fino alla completa attuazione del programma non sono precluse la prosecuzione delle attività in corso, la legittima prosecuzione delle attività in essere e, sugli edifici interessati dal programma all’interno dei quali sono insediate attività produttive, gli interventi volti a garantire l’adeguamento igienico-sanitario e la sostenibilità energetico- ambientale e la messa in sicurezza, anche mediante adeguamento sismico ed il superamento delle barriere architettoniche.”.

12. La lettera a) del comma 1 dell’articolo 1 della legge regionale 22 giugno 2012, n. 8, concernente il conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio, è sostituita dalla seguente:

“a) interventi sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato di cui 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);”.

13. Al comma 106 dell’articolo 3 della legge regionale 31 dicembre 2016 n. 17, relativo al completamento dei patti territoriali, sono apportate le seguenti modifiche:

* a)  dopo la parola: “approvati” sono inserite le seguenti: “o ammessi alle successive fasi”;
* b)  le parole “concertazione regionale” sono sostituite dalle seguenti: “concertazione o che

non hanno avuto un avanzamento procedimentale”.

14. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta una proposta di legge regionale per la definizione dei criteri e delle modalità per:

a) perfezionare le azioni tese alla prevenzione e alla riduzione del rischio sismico; b) intervenire a sostegno dei comuni colpiti da eventi sismici per il superamento dell’emergenza e per la permanenza dei residenti nelle aree in ricostruzione; c) provvedere alle funzioni di indirizzo, coordinamento e supporto nei confronti degli enti locali in materia antisismica; d) formare il personale, anche mediante forme di collaborazione con gli ordini professionali, per la diffusione della cultura in materia antisismica; e) sviluppare un sistema informativo per il supporto tecnologico alle strutture comunali, provinciali e regionali competenti in materia antisismica, per la gestione informatica delle pratiche e per la predisposizione di specifiche banche dati.

***Seconda parte – modifiche normative***

**Art. 10 (Modifiche ed abrogazioni. Proposta di legge in materia antisismica e per i comuni colpiti dal sisma)**

1. All’articolo 1 della l.r. 36/1987 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) del comma 1 le parole: “ai limiti e rapporti fissati dal d.m. 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” sono sostituite dalle seguenti: “alle normative e/o ai regolamenti di carattere sovraordinato”[[35]](#endnote-35);

b) al comma 2 dopo le parole: “delle eventuali opposizioni” sono inserite le seguenti: “ed osservazioni”;

c) al primo periodo del comma 3 le parole: “a),” e le parole: “, che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2[[36]](#endnote-36)” sono soppresse;

 d) al secondo periodo del comma 3 le parole: “Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e il programma urbanistico comunque denominato il comune decide sulle eventuali” sono sostituite dalle seguenti: “Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione dellaparticolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed”;

e) alla fine dell’ultimo periodo del comma 3 sono aggiunte le seguenti parole: “La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.”.

2. All’articolo 1 bis della l.r. 36/1987[[37]](#endnote-37) sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 le parole: “previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo e il programma urbanistico comunque denominato” sono sostituite dalle seguenti: “, pubblicati all’albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presente legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall’inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa.”;

b)  la lettera f) del comma 2 è sostituita dalla seguente:  “f) le modifiche sull’entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all’articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari;”;

c)  la lettera g) del comma 2 è sostituita dalla seguente: “g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici;”;

d)  la lettera h) del comma 2 è abrogata;

e)  dopo il comma 3 è aggiunto il seguente:  “3 bis. Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell’elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1.”.

3. Dopo il comma 2 dell’articolo 1 ter della l.r. 36/1987 è aggiunto il seguente: “**2 bis**. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

a) l’attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;

b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli

edifici ai sensi della relativa normativa regionale.”.

4. Dopo l’articolo 1 ter della l.r. 36/1987[[38]](#endnote-38) è aggiunto il seguente:

**“Art. 1 quater (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)**

1. Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti, è consentito l’utilizzo del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanisticidi cui all’articolo 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001[[39]](#endnote-39), secondo le procedure previste dal medesimo decreto.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano ai manufatti con destinazione agricola.”.

5. L’articolo 4 della l.r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

**“Art. 4(Piani attuativi e programmi urbanistici in variante)**

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all’albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l’approvazione da parte della Giunta regionale.

2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall’articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell’assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.

3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BUR entro i successivi quindici giorni.

4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l’utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.

5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all’insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all’articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133[[40]](#endnote-40)). La deliberazione di individuazione, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicata nell’albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni. La delibera di individuazione è inviata alla Regione, unitamente agli atti che la corredano ed alle eventuali osservazioni e controdeduzioni comunali, ed è approvata con le modalità indicate nei commi precedenti.”.

6. Alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

a) l’articolo 52 è sostituito dal seguente:

**“Art. 52 (Piano agricolo regionale)**

1. Il Piano agricolo regionale (PAR) disciplina le zone omogenee E di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e rappresenta il piano regionale di settore ai sensi dell’articolo 12.

2. IL PAR rileva ed analizza le caratteristiche fisiche e climatiche del territorio agricolo intese come aree a destinazione, vocazione, potenzialità e conduzione agricola; analizza le potenzialità produttive agricole e le relative infrastrutture di settore, mediante l’uso della carta agro-pedologica e di uso dei suoli e delle risorse idriche; individua l’uso attuale delle superfici agricole, lo stato della frammentazione fondiaria, i livelli di urbanizzazione e di antropizzazione di carattere urbanistico-edilizio; recepisce eventuali programmazioni e regolamentazioni di settore che già disciplinano l’uso del territorio agricolo per effetto di norme regionali, statali e dell’Unione europea.

3. Sulla base delle rilevazioni e delle analisi di cui al comma 2 il PAR:

 a) individua le aree caratterizzate da vocazione agricola prevalente, comprese quelle temporaneamente non utilizzate per le attività rurali, classificandole in pluralità omogenee per “ambiti rurali”;

b) descrive le caratteristiche tecniche, economiche e produttive delle aree di cui alla lettera a);

c) definisce le principali linee di sviluppo delle attività rurali alle quali tutte le programmazioni di settore dovranno conformarsi;

d)  definisce le linee programmatiche generali per la ricomposizione fondiaria;

e)  definisce per ciascun ambito rurale la dimensione del lotto minimo e dell'unità minima aziendale intesa come la superficie minima necessaria all’azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali. Il dimensionamento di tale superficie deve essere correlata al relativo fabbisogno di manodopera per la produzione agricola e ai livelli reddituali attesi. L’unità minima aziendale può essere costituita da uno o più corpi fondiari a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq.

4. Nel caso in cui le aree siano interessate da beni naturali e paesaggistici e da aree naturali protette, la pianificazione del settore agricolo di cui al presente articolo deve essere elaborata nel rispetto della legislazione regionale di settore vigente.

5. La pianificazione agricola attuata dal PAR rappresenta la base conoscitiva di riferimento nella formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale della Regione.”;

b) dopo l’articolo 52 è aggiunto il seguente:

**“Art. 52 bis (Indirizzi per la pianificazione urbanistica dei comuni)**

1. I comuni nell’elaborazione del piano regolatore generale assumono come riferimento i contenuti del PAR, ovvero in assenza dello stesso individuano e disciplinano le aree con diversa vocazione o suscettività produttiva all’interno del territorio agricolo secondo i principi previsti dall’articolo 52, comma 2.

2. Il territorio agricolo può essere classificato in base alle seguenti caratterizzazioni:

a) aree con una produzione agricola tipica o specializzata;

b) aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione;

c ) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;

d) terreni boscati o da rimboschire.”;

c) il comma 2 dell’articolo 54 è sostituito dal seguente:

“2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività definite attività rurali:

1. le attività agricole di cui all’articolo 2 della legge regionale 2 novembre 2006, n. 14 (Norme in materia di agriturismo e turismo rurale) e successive modifiche;
2. b) le seguenti attività integrate e complementari all’attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola:

1) ricettività e turismo rurale; 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall’esercizio delle attività agricole tradizionali; 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall’esercizio delle attività agricole tradizionali;  4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative; 5) accoglienza ed assistenza degli animali.”;

d) dopo il comma 9 dell’articolo 57 [[41]](#endnote-41)è inserito il seguente: “9 bis. La presentazione e l’approvazione di un PUA ai sensi della presente legge puòmodificare ed eventualmente assorbire e contenere tutte le condizioni e le caratteristiche dei PUA precedentemente presentati e approvati e superare i vincoli assunti di cui all’articolo 58[[42]](#endnote-42).”

7. All’articolo 65 della l.r. 38/1999 e successive modifiche sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 le parole: “all’articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. n. 475/1978,” sono sostitute dalle seguenti: “all’articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001,”; b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

“2 bis. Per la ricostruzione dei centri e nuclei colpiti dal sisma, individuati dall’Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, si applicano, con riferimento ai vigenti strumenti urbanistici, gli interventi edilizi così come definiti dall’articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001 che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi; nei casi in cui gli edifici esistenti abbiano subito un danno di tipo E, riconosciuto ad esito del rilievo effettuato per la verifica di agibilità, per la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia anche in deroga alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti o adottate, nei limiti e secondo le definizioni dell’articolo 3, comma 1, lettera d) del medesimo d.p.r. 380/2001 e previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio. Il progetto è realizzato con le modalità e procedure previste dalle ordinanze vigenti.”; c) dopo il comma 3 è inserito il seguente:

“3 bis. Nel caso in cui la ricostruzione nei territori colpiti dal sisma o la eventuale delocalizzazione degli abitati esistenti comporti la necessità di effettuare la variante deglistrumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi vigenti o adottati, la medesima variante è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione.”.

8. Al comma 1 dell’articolo 3 della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti) le parole: “31 dicembre 2013” sono sostituite dalle seguenti: “1° giugno 2017”.

9. L’articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) [*cosiddetto Piano Casa NDR ],* come da ultimo modificata dall'articolo 3, comma 87, della legge regionale 31 dicembre 2016, n. 17[[43]](#endnote-43), si interpreta nel senso che l’edificio debba essere ultimato entro la data del 31 dicembre 2013, mentre il titolo edilizio in sanatoria o l’attestazione di avvenuta formazione dell’assenso possono intervenire anche successivamente alla predetta data, purché entro il termine di cui all’articolo 3, comma 89, della l.r. 17/2016. Conseguentemente, qualora ricorrano i presupposti di cui al periodo precedente, le Dia e le domande per il rilascio del permesso di costruire possono essere presentate entro trenta giorni dall’entrata in vigore della presente legge.

10.. Dopo il comma 4 dell’articolo 6 della l.r. 21/2009 (*Piano Casa*)[[44]](#endnote-44) sono inseriti i seguenti: “4 bis. Le DIA, le SCIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire presentate entro il termine di cui al comma 4, da ultimo prorogato al 1° giugno 2017, proseguono il relativo iter di definitiva formazione e devono essere esaminate dall’amministrazione competente, secondo quanto previsto dalle disposizioni statali e regionali vigenti ed in particolare dall’articolo 19, comma 3, 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.

4 ter. Nel caso in cui la DIA o la SCIA sia carente degli obbligatori pareri e autorizzazioni comunque denominati si applicano le disposizioni di cui all’articolo 23, commi 3 e 4 del d.p.r. 380/2001.

4 quater. Le varianti ai permessi di costruire rilasciati ai sensi del presente articolo e non decaduti sono realizzabili nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 22, commi 2 e 2bis del d.p.r. 380/2001[[45]](#endnote-45)..

All’articolo 7 della l.r. 21/2009 (*Piano Casa*) sono apportate le seguenti modifiche: a) al comma 1 dopo le parole: “legittimamente realizzati” sono inserite le seguenti: “o legittimati”; b) dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:

“5 bis. Ove i programmi integrati di cui al presente articolo riguardino ambiti all’interno dei quali sono insediate attività produttive, dalla data del provvedimento che abbia definito l’ambito fino alla completa attuazione del programma non sono precluse la prosecuzione delle attività in corso, la legittima prosecuzione delle attività in essere e, sugli edifici interessati dal programma all’interno dei quali sono insediate attività produttive, gli interventi volti a garantire l’adeguamento igienico-sanitario e la sostenibilità energetico- ambientale e la messa in sicurezza, anche mediante adeguamento sismico ed il superamento delle barriere architettoniche.”.

12. La lettera a) del comma 1 dell’articolo 1 della legge regionale 22 giugno 2012, n. 8, concernente il conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio, è sostituita dalla seguente:

“a) interventi sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato di cui 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)[[46]](#endnote-46)”.

13. Al comma 106 dell’articolo 3 della legge regionale 31 dicembre 2016 n. 17[[47]](#endnote-47), relativo al completamento dei patti territoriali, sono apportate le seguenti modifiche:

* a)  dopo la parola: “approvati” sono inserite le seguenti: “o ammessi alle successive fasi”;
* b)  le parole “concertazione regionale” sono sostituite dalle seguenti: “concertazione o che

non hanno avuto un avanzamento procedimentale”.

14. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta una proposta di legge regionale per la definizione dei criteri e delle modalità per:

a) perfezionare le azioni tese alla prevenzione e alla riduzione del rischio sismico; b) intervenire a sostegno dei comuni colpiti da eventi sismici per il superamento dell’emergenza e per la permanenza dei residenti nelle aree in ricostruzione; c) provvedere alle funzioni di indirizzo, coordinamento e supporto nei confronti degli enti locali in materia antisismica; d) formare il personale, anche mediante forme di collaborazione con gli ordini professionali, per la diffusione della cultura in materia antisismica; e) sviluppare un sistema informativo per il supporto tecnologico alle strutture comunali, provinciali e regionali competenti in materia antisismica, per la gestione informatica delle pratiche e per la predisposizione di specifiche banche dati.

Art. 11 (Clausola valutativa)

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.

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, nel rispetto dei diritti alla riservatezza degli interessati e con le modalità previste dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

3. Entro il 30 giugno 2020 e, successivamente, con cadenza biennale, la Giunta regionale presenta alla commissione consiliare competente e al Comitato per il monitoraggio dell’attuazione delle leggi e la valutazione degli effetti delle politiche regionali una relazione contenente:

a) l’indicazione dei programmi di rigenerazione urbana approvati dai comuni ai sensi dell’articolo 2, lo stato di attuazione degli interventi, le loro caratteristiche, gli obiettivi e le finalità perseguiti; b) l’indicazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio individuati ai sensi dell’articolo 3, suddivisi per comuni, e le tipologie di interventi realizzati;

c) l’indicazione dei comuni che hanno previsto l’ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d’uso ai sensi dell’articolo 4, le richieste presentate e le tipologie di interventi realizzati, nonché le richieste presentate nelle more della deliberazione del consiglio comunale;

d) l’indicazione dei comuni che hanno previsto la possibilità di interventi di ampliamento per il miglioramento sismico e l’efficientamento energetico ai sensi dell’articolo 5, il numero degli interventi realizzati e la tipologia degli stessi; e) l’indicazione degli interventi diretti richiesti e realizzati ai sensi dell’articolo 6 e relative tipologie e contenuti, suddivisi per comuni;

f) l’indicazione degli interventi di riordino dei manufatti in aree demaniali marittime ai sensi dell’articolo 9 e relative caratteristiche, suddivisi per comuni.

Art. 11 (Clausola valutativa)

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.

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, nel rispetto dei diritti alla riservatezza degli interessati e con le modalità previste dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

3. Entro il 30 giugno 2020 e, successivamente, con cadenza biennale, la Giunta regionale presenta alla commissione consiliare competente e al Comitato per il monitoraggio dell’attuazione delle leggi e la valutazione degli effetti delle politiche regionali una relazione contenente:

a) l’indicazione dei programmi di rigenerazione urbana approvati dai comuni ai sensi dell’articolo 2, lo stato di attuazione degli interventi, le loro caratteristiche, gli obiettivi e le finalità perseguiti; b) l’indicazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio individuati ai sensi dell’articolo 3, suddivisi per comuni, e le tipologie di interventi realizzati;

c) l’indicazione dei comuni che hanno previsto l’ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d’uso ai sensi dell’articolo 4, le richieste presentate e le tipologie di interventi realizzati, nonché le richieste presentate nelle more della deliberazione del consiglio comunale;

d) l’indicazione dei comuni che hanno previsto la possibilità di interventi di ampliamento per il miglioramento sismico e l’efficientamento energetico ai sensi dell’articolo 5, il numero degli interventi realizzati e la tipologia degli stessi; e) l’indicazione degli interventi diretti richiesti e realizzati ai sensi dell’articolo 6 e relative tipologie e contenuti, suddivisi per comuni;

f) l’indicazione degli interventi di riordino dei manufatti in aree demaniali marittime ai sensi dell’articolo 9 e relative caratteristiche, suddivisi per comuni.

Art. 12 (Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione.

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.

Roma, lì 18 Luglio 2017

1. ## LEGGE 12 luglio 2011, n. 106  Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. (11G0152) [(GU Serie Generale n.160 del 12-07-2011)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2011/07/12/160/sg/pdf" \t "_blank) note: Entrata in vigore del provvedimento: 13/07/2011 <http://www.gazzettaufficiale.it/gunewsletter/dettaglio.jsp?service=1&datagu=2011-07-12&task=dettaglio&numgu=160&redaz=011G0152&tmstp=1311062778603>

   [↑](#endnote-ref-1)
2. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
   Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)<http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#014>

   **Art.** **2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati***(articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera 0a), legge n. 98 del 2013)*

   1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968_1444.htm), e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. [↑](#endnote-ref-2)
3. Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444  
   Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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'[art. 17 della legge n. 765 del 1967](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1942_1150.htm" \l "41.qui" \t "_top). <http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968_1444.htm#02> [↑](#endnote-ref-3)
4. Piano territoriale paesistico Regionale adottato con Deliberazioni della Giunta regionale del Lazio n. 556 de 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007 [↑](#endnote-ref-4)
5. #### Norme in materia di aree naturali protette regionali. (1)Numero della legge: 29 Data: 6 ottobre 1997Numero BUR: 31 Data BUR: 10/11/1997 http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=8357&sv=vigente

   [↑](#endnote-ref-5)
6. **art. 2. Zone territoriali omogenee**

   Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'[art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1942_1150.htm" \l "41.qui" \t "_top):

   A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;  
   B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;  
   C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);  
   D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;  
   E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);  
   F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. [↑](#endnote-ref-6)
7. #### Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione. Numero della legge: 22 Data: 26 giugno 1997 Numero BUR: 19 Data BUR: 10/07/1997 <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7752&sv=vigente>

   **Art. 2**  
   *(Caratteri del programma integrato.)*  
   1. Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.  
     
   2. Il programma integrato può essere localizzato soltanto sul territorio di comuni provvisti di strumento urbanistico generale approvato e può interessare immobili pubblici e/o privati. La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.  
     
   3. Fermo restando quanto indicato al comma 1, il programma integrato riguarda essenzialmente:  
   a) aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;  
   b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;  
   c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;  
   d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;  
   e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.  
     
   **4. Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale.(2)**

   **(2)** Comma modificato dall'articolo 5, comma 22, lettera a) della legge regionale 13 agosto 2011, n. 10 (Piano casa Polverini prima versione) [↑](#endnote-ref-7)
8. #### L29/1997 Norme in materia di aree naturali protette regionali

   <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=8357&sv=vigente> [↑](#endnote-ref-8)
9. [↑](#endnote-ref-9)
10. ## 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. [(GU Serie Generale n.45 del 24-02-2004 - Suppl. Ordinario n. 28)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2004/02/24/45/so/28/sg/pdf" \t "_blank)

    #### note: Entrata in vigore del decreto: 01-05-2004. http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2004-02-24&atto.codiceRedazionale=004G0066&elenco30giorni=false

    [↑](#endnote-ref-10)
11. ## 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. (17G00042) [(GU Serie Generale n.68 del 22-03-2017)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2017/03/22/68/sg/pdf" \t "_blank) note: Entrata in vigore del provvedimento: 06/04/2017 <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/03/22/17G00042/sg>ALLEGATO A Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/03/22/17G00042/sg

    [↑](#endnote-ref-11)
12. http://www.urbanisticaecasa.regione.lazio.it/cusweb/guida.htm [↑](#endnote-ref-12)
13. ## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380

    ### Ripubblicazione del testo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)", corredato delle relative note. (Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001). [(GU Serie Generale n.266 del 15-11-2001 - Suppl. Ordinario n. 246)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2001/11/15/266/so/246/sg/pdf" \t "_blank) http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2001/11/15/01A12340/sg

    [↑](#endnote-ref-13)
14. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
    Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia  
     G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)<http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#014>

    **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

    Salvo quanto disposto all'[articolo 17, comma 3](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#017), il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

    4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

    (…)

    d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.  
    *(lettera aggiunta dall'*[*art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2014_0164.htm#17)*)* [↑](#endnote-ref-14)
15. ## Protocollo Itaca Regione Lazio [SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E BIOEDILIZIA](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiDettaglio&id=447)

    * Protocollo Itaca Regione Lazio
    * [Certificazione energetica degli edifici - APE](http://www.regione.lazio.it/prl_ambiente/?vw=contenutidettaglio&id=143)
    * [Attività e materiale di informazione](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidettaglio&id=476)

    Il Protocollo Itaca Regione Lazio è uno strumento che consente di valutare il grado di sostenibilità degli edifici e quindi attestare e certificare la sostenibilità ambientale degli interventi di bioedilizia in ambito Residenziale e non Residenziale. <http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidettaglio&id=449> [↑](#endnote-ref-15)
16. #### Norme in materia di attivita' urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure (1)Numero della legge: 36 Data: 2 luglio 1987 Numero BUR: 20 Data BUR: 20/07/1987 <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente>

    **Art. 4** **(20)**

    *(Piani attuativi e programmi urbanistici in variante)*

    1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all’albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l’approvazione da parte della Giunta regionale.
    2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall’articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell’assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.
    3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BUR entro i successivi quindici giorni.
    4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l’utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.
    5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all’insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all’articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133). La deliberazione di individuazione, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicata nell’albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni. La delibera di individuazione è inviata alla Regione, unitamente agli atti che la corredano ed alle eventuali osservazioni e controdeduzioni comunali, ed è approvata con le modalità indicate nei commi precedenti.

    art. 1 (2)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 e il programma urbanistico comunque denominato dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento generale di seguito elencate: (3)  
    a) (4)  
    b) l’adeguamento dello strumento urbanistico generale alle normaive e/o ai regolamenti di carattere sovraordinato; [**(4a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#quattroa)  
    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; (5)  
    f) le modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici.  
    2. La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al comma 1 è pubblicata nell’albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, 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. [**(6)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#sei)  
    3. Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d) ovvero con deliberazione della giunta comunale nelle ipotesi di cui al medesimo comma 1, lettere e) ed f). Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione. [**(7)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#sette) [↑](#endnote-ref-16)
17. dal d.p.r. 380/2001

    **Art.** **23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** *(articolo introdotto dall'*[*art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2014_0164.htm#17)*)  
    (il presente articolo non trova applicazione nelle regioni che hanno adottato una propria disciplina specifica, ad esempio nella regione Lombardia con l'*[*art. 51 della legge reg. n. 12 del 2005*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/lombardia/2005_012.htm#051)*; si veda la* [*Circolare regionale 20 luglio 2017, n. 10*](http://www.bosettiegatti.eu/info/circolari/lombardia/2017_00010_raccordo_12_380.pdf)*)*

    1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

    a) residenziale;  
    a-bis) turistico-ricettiva;   
    b) produttiva e direzionale;   
    c) commerciale;   
    d) rurale.

    2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

    3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. [↑](#endnote-ref-17)
18. **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
    Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

    **Art.** **23-bis. Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori***(articolo introdotto dall'*[*art. 30, comma 1, lettera f), legge n. 98 del 2013*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2013_0098.htm#30)*)*

    1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1990_0241.htm#19), prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'[articolo 20, comma 3](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#020), si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

    2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

    3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'[articolo 6-bis](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#006-bis), qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.  
    (comma così modificato dall'[*art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0222.htm#03))

    4. All’interno delle [zone omogenee A\* di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968_1444.htm#02), e in quelle equipollenti secondo l’eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell’adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

    \* A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; [↑](#endnote-ref-18)
19. ## LEGGE 12 luglio 2011, n. 106  Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. (11G0152) [(GU Serie Generale n.160 del 12-07-2011)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2011/07/12/160/sg/pdf" \t "_blank) note: Entrata in vigore del provvedimento: 13/07/2011 <http://www.gazzettaufficiale.it/gunewsletter/dettaglio.jsp?service=1&datagu=2011-07-12&task=dettaglio&numgu=160&redaz=011G0152&tmstp=1311062778603>

    ## <http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0106.htm>

    [↑](#endnote-ref-19)
20. <http://www.regione.lazio.it/prl_turismo/?vw=documentazioneDettaglio&id=3266>

    art. 5 costruzioni private

    9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

    a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;   
    b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;   
    c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;   
    d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

    10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

    11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'[articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#014) anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2004_0042.htm). [↑](#endnote-ref-20)
21. **Art. 23**

    *(Individuazione delle strutture ricettive)*

    3. Sono strutture ricettive extralberghiere le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno a fini turistici di persone singole o gruppi, organizzate e gestite da persone fisiche, società, enti pubblici o privati senza scopo di lucro, da enti religiosi, da associazioni per il conseguimento di finalità ricreative, assistenziali, sociali, culturali, religiose o sportive, nonché da enti pubblici o privati per il soggiorno dei propri dipendenti. [↑](#endnote-ref-21)
22. <http://www.regione.lazio.it/rl_main/%3Fvw%3DregolamentiDettaglio%26id%3D156%26tipo%3Dtc%26nreg%3D%26anno%3D%26testo%3D>

    ad esempio:

    **Art. 4**  
    *(Aree destinate a servizi generali )*

    1. Nelle aree destinate ai servizi generali dei campeggi e dei villaggi turistici, è consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento delle seguenti funzioni:

    a) servizio di ricezione e uffici annessi;

    b) servizi di bar, di tavola calda e di ristorante;

    c) market, sala giochi e deposito;

    d) servizi igienici;

    e) impianti per la produzione e l'erogazione di fonti di energia rinnovabili, purché proporzionate al consumo energetico necessario all’esercizio dell’attività, ed eventuali altri locali tecnici. **(**[**[9]**](http://www.regione.lazio.it/rl_main/edit.php?ts=1417518778&lu=true&REF=156&table=tbl_regolamenti&database=rl_main#_ftn9)**)**

    e bis)  servizi relativi ad attività sportive, ricreative e ludiche. **(**[**[10]**](http://www.regione.lazio.it/rl_main/edit.php?ts=1417518778&lu=true&REF=156&table=tbl_regolamenti&database=rl_main#_ftn10)**)**

    2. La realizzazionedi strutture nelle aree destinate ai servizi generali di cui al comma 1, è effettuata nel rispetto degli indici e delle modalità previste all’articolo 6 bis. **(**[**[11]**](http://www.regione.lazio.it/rl_main/edit.php?ts=1417518778&lu=true&REF=156&table=tbl_regolamenti&database=rl_main#_ftn11)**)**

    3. I parametri di cui al comma 2 non si applicano nel caso di realizzazione di fabbricati destinati ad impianti tecnici, di manufatti igienico-sanitari obbligatori ai sensi della normativa vigente in materia nonché per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente.

    **Art. 6(**[**[16]**](http://www.regione.lazio.it/rl_main/edit.php?ts=1417518778&lu=true&REF=156&table=tbl_regolamenti&database=rl_main#_ftn16)**)**  
    *(Unità abitative mobili ed installazioni)*

    1. Ai sensi delle disposizioni di cui al comma 4, dell’articolo 23 della l.r. 13/2007 i campeggi ed i villaggi turistici dispongono:

    a) delle seguenti  unità abitative:

    1)       roulotte, caravan, maxicaravan, case mobili  in  qualità di  strutture non permanentemente infisse al suolo. Tali strutture, anche se autorizzate alla collocazione continuativa, devono mantenere in funzione i sistemi di rotazione ed avere tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche, effettuati nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, nonché gli accessori e le pertinenze rimovibili in ogni momento.

    b)       delle seguenti installazioni:

    1) preingressi e cucinotti complementari alle unità abitative di cui alla lettera a), non permanentemente infissi al suolo e costituiti  anche da verande o coperture con mera funzione di protezione e soggiorno diurno per le persone, dette installazioni devono essere realizzate con materiali leggeri e smontabili e possono ricoprire una superficie di terreno non superiore a 18 metri quadri e non possono avere un’altezza massima superiore a 20 centimetri rispetto all’altezza dell’unità abitativa a cui sono annessi. I cucinotti possono essere installati all’interno del preingresso o in posizione limitrofa all’unità abitativa o in altro spazio della piazzola, purché costituiti da materiale leggero e removibile ed aventi una superficie massima di 8 metri quadrati e una altezza non superiore ai 220 centimetri. In assenza di preingresso o di cucinotto è consentita, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, l’istallazione di punti cottura nelle piazzole. E’  facoltà del titolare o gestore della struttura consentire o meno l’installazione di preingressi, cucinotti e punti cottura, da parte degli ospiti e garantire il decoro e le omogeneità degli stessi. E’ comunque vietata l’istallazione di servizi igienici;

    c)       dei manufatti per il soggiorno di turisti da realizzarsi, previa acquisizione del titolo edilizio previsto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e dell’autorizzazione paesaggistica preventiva nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, con gli indici e le modalità di cui al successivo articolo 6 bis;

    d)       delle strutture non permanentemente infisse al suolo e di facile rimozione quali le tende.

    2.  Le unità abitative, e le installazioni di cui alle lettere a) e b)  del comma 1, sono realizzate ad una distanza di almeno un metro dalle unità abitative e dalle installazioni presenti nella piazzola adiacente. ([[17]](http://www.regione.lazio.it/rl_main/edit.php?ts=1417518778&lu=true&REF=156&table=tbl_regolamenti&database=rl_main#_ftn17))

    3.  Le unità abitative, le installazioni, e le tende di cui alle lettere a), b) e d) del comma 1,  non costituiscono attività rilevanti ai fini urbanistici ed edilizi, in quanto  strutture mobili e temporanee caratterizzate:

    a)     dal loro posizionamento, da parte dell’ospite che ne è provvisto, nelle aree autorizzate;

    b)     dal loro posizionamento, da parte del titolare o gestore per gli ospiti che ne sono sprovvisti, nelle aree autorizzate per l’intero periodo di permanenza del campeggio  sul territorio.

    **Art. 6bis**

    *( Disposizioni per l’attività edilizia nell’ambito delle strutture ricettive all’aria aperta)*

    1. L’indice di edificabilità e le caratteristiche delle strutture di cui agli articoli 4 e 6, sono definiti dalle norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori Generali dei comuni o dalle varianti agli strumenti urbanistici, ai sensi dell’articolo 3 della l.r. 13 Agosto 2011, n. 14 (Disciplina delle strutture turistiche ricettive all'aria aperta. Modifiche alla 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, in misura non superiore a 0,20mq/mq e l’altezza non può superare:

    a)     per le strutture destinate al soggiorno la misura massima di metri 3;

    b)     per le strutture destinate a servizio la misura massima di metri 5.

    2. Ai fini del rispetto degli indici di cui al comma 1, si considerano volumi tecnici i manufatti di cui alle lettere d) ed e) del comma 1, dell’articolo 4 nonché gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. ([[18]](http://www.regione.lazio.it/rl_main/edit.php?ts=1417518778&lu=true&REF=156&table=tbl_regolamenti&database=rl_main#_ftn18)) [↑](#endnote-ref-22)
23. **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati***(articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera 0a), legge n. 98 del 2013)*

    1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968_1444.htm), e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. [↑](#endnote-ref-23)
24. DECRETO 1444/1968 **art. 7. Limiti di densità edilizia**

    I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

    1) Zone A):

    - per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;  
    - per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

    2) Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.   
    Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

    - 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;  
    - 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;   
    - 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.  
    Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.  
    Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

    3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

    4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq. [↑](#endnote-ref-24)
25. **art. 8. Limiti di altezza degli edifici.**

    Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

    1) Zone A):

    - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;  
    - per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

    2) Zone B):

    - l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

    3) Zone C:

    - contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

    4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9. [↑](#endnote-ref-25)
26. <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9104&sv=vigente> [↑](#endnote-ref-26)
27. ## 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. [(GU Serie Generale n.45 del 24-02-2004 - Suppl. Ordinario n. 28)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2004/02/24/45/so/28/sg/pdf" \t "_blank) note Entrata in vigore del decreto: 01-05-2004.

    <http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2004-02-24&atto.codiceRedazionale=004G0066&elenco30giorni=false>

    Articolo 146 Autorizzazione 1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141, tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, ne' introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. 2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione. 3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente decreto legislativo, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e' individuata la documentazione necessaria alla verifica di compatibilita' paesaggistica degli interventi proposti. 4. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari. 5. L' amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformita' dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta: a) la compatibilita' rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo; b) la congruita' con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area; c) la coerenza con gli obiettivi di qualita' paesaggistica. 6. L'amministrazione, accertata la compatibilita' paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine e' sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine e' sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezi one della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessita' di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni. 7. La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 6. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione. 8. L'autorizzazione e' rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. 9. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 8, e' data facolta' agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine e' sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Laddove la regione non abbia affidato agli enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di rilascio in via sostitutiva e' presentata alla competente soprintendenza. 10. L'autorizzazione paesaggistica: a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione; b) e' trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonche', unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunita' montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo; c) non puo' essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. 11. L'autorizzazione paesaggistica e' impugnabile con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso e' deciso anche se, dopo la sua proposizione ovvero in grado di appello, il ricorrente dichiari di rinunciare o di non avervi piu' interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere impugnate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado. 12. Presso ogni comune e' istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui e' indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformita' dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco e' trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155. 13. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attivita' minerarie di ricerca ed estrazione. 14. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attivita' di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attivita' restano ferme le potesta' del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza. [↑](#endnote-ref-27)
28. Statuto Regione Lazio <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=contenutidettaglio&id=7#.WqpmzYXYUTk>

    Art. 47 (Funzione regolamentare)

    1. La Giunta regionale esercita la funzione regolamentare nelle materie di competenza legislativa, concorrente ed esclusiva della Regione, nei limiti previsti dalle specifiche leggi regionali che rinviano espressamente alle norme regolamentari, ferma restando la funzione regolamentare del Consiglio regionale prevista all’articolo 23, comma 2, lettera o).

    2. I regolamenti adottati dalla Giunta possono assumere la forma di: a) regolamenti esecutivi di leggi regionali;

    **b) regolamenti di attuazione e integrazione di leggi regionali;** [↑](#endnote-ref-28)
29. |  |
    | --- |
    | L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 |
    | Norme in materia di attivita' urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure (1) |

    **Art. 1 (2)**

    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 e il programma urbanistico comunque denominato dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento generale di seguito elencate: **(3)**  
    a) **(4)**  
    b) l’adeguamento dello strumento urbanistico generale alle normaive e/o ai regolamenti di carattere sovraordinato; [**(4a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#quattroa) [↑](#endnote-ref-29)
30. [↑](#endnote-ref-30)
31. **Art. 1 bis (8)**  
    1. I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978, purché anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale, pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presetne legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall'inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo e *[ndr del* ] programma urbanistico comunque denominato, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione. [**(9)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#nove)  
    2. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e [*ndr ai* ] programmi urbanistici comunque denominati già approvati, ancorchè decaduti, non costituiscono *[variante]* variante quando riguardano: **(10)**  
    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 [*ndr dai* ] programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento; **(11)**  
    e) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze comunque entro i limiti stabiliti dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968;  
    f) le modifiche sull’entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all’articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari; [**(12)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#dodici)  
    g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici; [**(12a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#dodicia)   
    h) **[**le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;**]** [**(12b)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#dodicib)  
    i) 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;   
    l) l’adeguamento o la rettifica delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978; **(13)**  
    m) 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;  
    n) l’adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;  
    o) la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, 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 fissate da dette previsioni; **(14)**  
    p) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici**; (15)**  
    p bis) la suddivisione dei piani di recupero dei nuclei ex abusivi di cui alla l.r. 28/1980 e dei toponimi, dei comparti edificatori in sub-comparti con superficie territoriale non inferiore a 3.000 metri quadrati, fermo restando la cessione degli standard urbanistici in quantità proporzionale agli standard previsti dal piano attuativo per l’intero comparto. **(16)**  
    3. Alle modifiche di cui al comma 2 si applicano le procedure di cui all’articolo 6, comma 2, della l.r. 22/1997 e successive modifiche. **(17)**

    3 bis.  Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell’elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1. [**(17a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#diciasettea) [↑](#endnote-ref-31)
32. #### Norme sul governo del territorio (1) (2)

    **Numero della legge**: 38  
    **Data**: 22 dicembre 1999  
    **Numero BUR**: 36  
    **Data BUR**: 30/12/1999

    |  |
    | --- |
    | L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 |
    | Norme sul governo del territorio (1) (2)  L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 Norme in materia di attivita' urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure (1)  **Art. 1 ter (18)** *(Permesso di costruire convenzionato)* |

    [↑](#endnote-ref-32)
33. **Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001\_0380.htm#014**

    1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [*decreto legislativo n. 42 del 2004*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2004_0042.htm) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.

    1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0214.htm#31), e successive modificazioni.*(comma introdotto dall'*[*art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2014_0164.htm#17)*)* [↑](#endnote-ref-33)
34. [↑](#endnote-ref-34)
35. |  |
    | --- |
    | L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 |
    | Norme in materia di attivita' urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure (1) |

    **Art. 1 (2)**

    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 e il programma urbanistico comunque denominato dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento generale di seguito elencate: **(3)**  
    a) **(4)**  
    b) l’adeguamento dello strumento urbanistico generale alle normaive e/o ai regolamenti di carattere sovraordinato; [**(4a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#quattroa) [↑](#endnote-ref-35)
36. ## TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 25 giugno 2008, n. 112  Testo del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 152/L alla Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno 2008), coordinato con la legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133, (in questo stesso supplemento ordinario, alla pag. 3), recante: «Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitivita', la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria». [(GU Serie Generale n.195 del 21-08-2008 - Suppl. Ordinario n. 196)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2008/08/21/195/so/196/sg/pdf" \t "_blank) <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2008/08/21/08A05897/sg>

    [↑](#endnote-ref-36)
37. **Art. 1 bis (8)**  
    1. I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978, purché anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale, pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presetne legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall'inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo e *[ndr del* ] programma urbanistico comunque denominato, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione. [**(9)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#nove)  
    2. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e [*ndr ai* ] programmi urbanistici comunque denominati già approvati, ancorchè decaduti, non costituiscono *[variante]* variante quando riguardano: **(10)**  
    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 [*ndr dai* ] programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento; **(11)**  
    e) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze comunque entro i limiti stabiliti dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968;  
    f) le modifiche sull’entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all’articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari; [**(12)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#dodici)  
    g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici; [**(12a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#dodicia)   
    h) **[**le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;**]** [**(12b)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#dodicib)  
    i) 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;   
    l) l’adeguamento o la rettifica delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978; **(13)**  
    m) 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;  
    n) l’adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;  
    o) la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, 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 fissate da dette previsioni; **(14)**  
    p) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici**; (15)**  
    p bis) la suddivisione dei piani di recupero dei nuclei ex abusivi di cui alla l.r. 28/1980 e dei toponimi, dei comparti edificatori in sub-comparti con superficie territoriale non inferiore a 3.000 metri quadrati, fermo restando la cessione degli standard urbanistici in quantità proporzionale agli standard previsti dal piano attuativo per l’intero comparto. **(16)**  
    3. Alle modifiche di cui al comma 2 si applicano le procedure di cui all’articolo 6, comma 2, della l.r. 22/1997 e successive modifiche. **(17)**

    3 bis.  Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell’elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1. [**(17a)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7502&sv=vigente#diciasettea) [↑](#endnote-ref-37)
38. #### Norme sul governo del territorio (1) (2)

    **Numero della legge**: 38  
    **Data**: 22 dicembre 1999  
    **Numero BUR**: 36  
    **Data BUR**: 30/12/1999

    |  |
    | --- |
    | L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 |
    | Norme sul governo del territorio (1) (2)  L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 Norme in materia di attivita' urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure (1)  **Art. 1 ter (18)** *(Permesso di costruire convenzionato)* |

    [↑](#endnote-ref-38)
39. **Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001\_0380.htm#014**

    1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [*decreto legislativo n. 42 del 2004*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2004_0042.htm) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.

    1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0214.htm#31), e successive modificazioni.*(comma introdotto dall'*[*art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2014_0164.htm#17)*)* [↑](#endnote-ref-39)
40. **Legge 6 agosto 2008, n. 133  
    Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria**(G.U. n. 195 del 21 agosto 2008) http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2008\_0133.htm

    **Art.** **38. Impresa in un giorno comma** 3. Con regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dello sviluppo economico e del Ministro per la semplificazione normativa, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e l’innovazione, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede alla semplificazione e al riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive di cui al regolamento di cui al [d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1998_0447.htm), e successive modificazioni, in base ai seguenti principi e criteri, nel rispetto di quanto previsto dagli [articoli 19, comma 1 e 20, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1990_0241.htm#19):

    a) attuazione del principio secondo cui, salvo quanto previsto per i soggetti privati di cui alla lettera c) e dall'[articolo 9 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2007_0040.htm#09), lo sportello unico costituisce l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva e fornisce, altresì, una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle di cui all'[articolo 14-quater, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1990_0241.htm#14.qua);  
    a-bis) viene assicurato, anche attraverso apposite misure telematiche, il collegamento tra le attività relative alla costituzione dell'impresa di cui alla comunicazione unica disciplinata dall'articolo 9 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40 e le attività relative alla attività produttiva di cui alla lettera a) del presente comma;  
    b) le disposizioni si applicano sia per l'espletamento delle procedure e delle formalità per i prestatori di servizi di cui alla direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, sia per la realizzazione e la modifica di impianti produttivi di beni e servizi;  
    *(lettera così modificata dall'art. 40, comma 1, legge n. 69 del 2009, poi dall'art. 11-ter, legge n. 102 del 2009)*  
    c) l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa per la realizzazione, la trasformazione, il trasferimento e la cessazione dell'esercizio dell'attività di impresa può essere affidata a soggetti privati accreditati («Agenzie per le imprese»). In caso di istruttoria con esito positivo, tali soggetti privati rilasciano una dichiarazione di conformità che costituisce titolo autorizzatorio per l'esercizio dell'attività. Qualora si tratti di procedimenti che comportino attività discrezionale da parte dell'Amministrazione, i soggetti privati accreditati svolgono unicamente attività istruttorie in luogo e a supporto dello sportello unico;  
    d) i comuni che non hanno istituito lo sportello unico, ovvero il cui sportello unico non risponde ai requisiti di cui alla lettera a), esercitano le funzioni relative allo sportello unico, delegandole alle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura le quali mettono a disposizione il portale "impresa.gov" che assume la denominazione di "impresainungiorno", prevedendo forme di gestione congiunta con l'ANCI;  
    e) l'attività di impresa può essere avviata immediatamente nei casi in cui sia sufficiente la presentazione della dichiarazione di inizio attività allo sportello unico;  
    f) lo sportello unico, al momento della presentazione della dichiarazione attestante la sussistenza dei requisiti previsti per la realizzazione dell'intervento, rilascia una ricevuta che, in caso di dichiarazione di inizio attività, costituisce titolo autorizzatorio;  
    *(lettera così modificata dall'*[*art. 3, comma 1, d.lgs. n. 127 del 2016*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0127.htm#03)*)*  
    g) per i progetti di impianto produttivo eventualmente contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici, è previsto un termine di trenta giorni per il rigetto o la formulazione di osservazioni ostative, ovvero per l'attivazione della conferenza di servizi per la conclusione certa del procedimento;  
    h) in caso di mancato ricorso alla conferenza di servizi, scaduto il termine previsto per le altre amministrazioni per pronunciarsi sulle questioni di loro competenza, l'amministrazione procedente conclude in ogni caso il procedimento prescindendo dal loro avviso; in tal caso, salvo il caso di omessa richiesta dell'avviso, il responsabile del procedimento non può essere chiamato a rispondere degli eventuali danni derivanti dalla mancata emissione degli avvisi medesimi. [↑](#endnote-ref-40)
41. <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=7647&sv=vigente> **Art. 57** **(33)**  
    (Piani di utilizzazione aziendale)  
    1. I CD, così come definiti dagli articoli 1 e 2 della l. 1047/1957 e gli IAP, singoli o associati, così come definiti all’articolo 1 del d.lgs. 99/2004, possono presentare al comune un PUA per l’attuazione dei programmi di sviluppo delle aziende agricole. [↑](#endnote-ref-41)
42. **Art. 58**  
    (Vincolo di inedificabilità)  
    1. All’atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 55, 56, 57 e 57 bis, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio per cui si è richiesta la concessione. **(41)**  
      
    2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell’articolo 57, comma 3. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo. **(42)** [↑](#endnote-ref-42)
43. art.3 comma 87 http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9306&sv=vigente

    |  |  |
    | --- | --- |
    |  | Alla [**legge regionale 11 agosto 2009, n. 21**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9172&sv=vigente) (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale) è apportata la seguente modifica: all’articolo 2, comma 1, lettera b) le parole: “intervenga il rilascio del titolo edilizio in sanatoria entro il termine di cui all’articolo 6, comma 4 ovvero entro il medesimo termine” sono sostituite dalle seguenti: “sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria ovvero”. |

    [↑](#endnote-ref-43)
44. **Art. 6 (9)**

    *(Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande)*

    comma 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\*. 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. **(9a)**

    \* **Art. 2 (3)**

    *(Ambito di applicazione)*

    comma 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.

    \*\* **Art. 3 (4)**

    |  |  |
    | --- | --- |
    |  | Al fine di completare la programmazione negoziata a livello locale ed al fine di consentire agli enti locali di poter introitare gli oneri concessori, tutti i procedimenti iniziati nel territorio della Regione, attraverso lo strumento dei cosiddetti “Patti Territoriali” approvati o ammessi alle successive fasi dal tavolo di concertazione o che non hanno avuto un avanzamento procedimentale, sono portati a conclusione dai rispettivi comuni territorialmente competenti, anche se scaduti, senza oneri aggiuntivi a carico del bilancio regionale. [**(2)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9306&sv=vigente#due) |

    *(Interventi di ampliamento degli edifici)*

    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: [↑](#endnote-ref-44)
45. *(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

    1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1990_0241.htm#19), nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:   
    (comma così sostituito dall'[*art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0222.htm#03))

    a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera b)](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#003), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;   
    b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;   
    c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'[articolo 10, comma 1, lettera c)](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#010).

    2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2004_0042.htm) e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.  
    *(comma modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e), legge n. 98 del 2013, poi dall'*[*art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2014_0164.htm#17)*)*

    2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.*(comma introdotto dall'*[*art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2014_0164.htm#17)*)*

    3. (comma abrogato dall'[*art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0222.htm#03))

    4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'[articolo 44](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm#044).

    5. (comma abrogato dall'[*art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0222.htm#03))

    6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell’assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora* [*d.lgs. n. 42 del 2004*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2004_0042.htm) *- n.d.r.)*.  
    (comma modificato dall'[art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2015_0221.htm#54) [↑](#endnote-ref-45)
46. <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/03/22/17G00042/sg>

    ## 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. (17G00042) [(GU Serie Generale n.68 del 22-03-2017)](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2017/03/22/68/sg/pdf" \t "_blank)

    #### note: Entrata in vigore del provvedimento: 06/04/2017

    [↑](#endnote-ref-46)
47. <http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9306&sv=vigente>

    |  |  |
    | --- | --- |
    |  | Comma 106 Al fine di completare la programmazione negoziata a livello locale ed al fine di consentire agli enti locali di poter introitare gli oneri concessori, tutti i procedimenti iniziati nel territorio della Regione, attraverso lo strumento dei cosiddetti “Patti Territoriali” approvati o ammessi alle successive fasi dal tavolo di concertazione o che non hanno avuto un avanzamento procedimentale, sono portati a conclusione dai rispettivi comuni territorialmente competenti, anche se scaduti, senza oneri aggiuntivi a carico del bilancio regionale. [**(2)**](http://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9306&sv=vigente#due) |

    [↑](#endnote-ref-47)