



ASSESSORATO PIANIFICAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

Dott. Gianfranco Giuliante

DIREZIONE AFFARI DELLA PRESIDENZA, POLITICHE LEGISLATIVE E COMUNITARIE, PROGRAMMAZIONE, PARCHI, TERRITORIO, AMBIENTE, ENERGIA

Arch. Antonio Sorgi

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI E LEGALI PER L'AMBIENTE ED IL TERRITORIO

Avv. Stefania Valeri

Avv. Marianna Cerasoli

L.R. 18 dicembre 2012, n. 62

L.R. 18 dicembre 2012, n. 62

“Modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 49 del 31.10.2012: “Norme per l’attuazione dell’articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo-prime disposizioni urgenti per l’economia) convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell’art. 85 della legge regionale n. 15/04 “Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)”

Publicata sul B.U.R.A. n. 92 Speciale del 21.12.2012

OBIETTIVI E FINALITÀ

La legge regionale dà attuazione alle previsioni contenute nel comma 9 dell'art. 5 con riferimento ai seguenti benefici:

- a) aumenti volumetrici (articoli 3 e 4);
- b) delocalizzazione delle volumetrie ;
- c) modifiche delle destinazioni d'uso (articolo 5);
- d) modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti (articolo 6)

al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione e riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili

I CONSIGLI COMUNALI



hanno la **POSSIBILITA'**di:

1. decidere di **ADOTTARE** una **DELIBERAZIONE** attraverso la quale:

a) **AVVALERSI** - su tutto il territorio comunale o parti di esso – dei benefici premiali disciplinati dall'**art. 3, commi 2 e 4** e dall'**art. 4 commi 2, 4 e 5** della legge (comma 2)

b) **INDIVIDUARE LE ZONE** del territorio comunale all'interno delle quali devono comunque essere rispettate le **ALTEZZE MASSIME** e le **DISTANZE MINIME** previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti (comma 2 bis)

termine: 90 giorni decorrenti dal 1 gennaio 2013 (e quindi entro il **31 marzo 2013**) **NON PERENTORIO**

2. decidere di **NON ADOTTARE** la suddetta deliberazione: in questo caso resta ferma l'**applicazione delle misure stabilite dall'art. 5 del Decreto Sviluppo nazionale**, in **alternativa** a quanto stabilito dalla legge regionale e **per tutto quanto** dalla stessa **non disciplinato** (comma 2 ter)

AMBITO APPLICATIVO

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e/o ricostruzione con **realizzazione di aumenti di volumetria rispetto a quella legittimamente esistente alla data del 1.11.2012** (art. 2, comma 1)

→ **“volumetrie legittimamente esistenti”**: sono quelle esistenti legittime o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio del condono edilizio ovvero **oggetto delle procedure di cui all’art. 85 della L.R. n. 15/04** (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) (art. 2, comma 3)

→ **“edifici esistenti”**: quelli che tali erano alla data del **13 maggio 2011** (data di pubblicazione del “Decreto Sviluppo” nazionale) (art. 2, comma 4)

AMBITO APPLICATIVO



→ edifici **esclusi** dall'ambito di applicazione della legge regionale (art. 2, comma 8):

➤ edifici eseguiti **in assenza, totale difformità o variazioni essenziali** dal titolo abitativo edilizio, ad eccezione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;

➤ edifici collocati all'interno dei **centri storici o nuclei antichi**

➤ edifici e tessuti edilizi definiti di valore storico culturale ed architettonico riconosciuti di pregio dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

➤ edifici ubicati in aree **soggette a vincoli di inedificabilità assoluta** dagli atti di pianificazione o ricadenti in **aree di pericolosità geologica o idraulica** in cui i piani di bacino e di assetto idrogeologico non ammettono interventi di ampliamento

➤ beni ricadenti in **zona A del vigente P.R.P.** ad eccezione dell'articolo 18 delle **N.T.A. del P.R.P. medesimo**

➤ edifici **vincolati** (Parte II D. Lgs. n. 42/2004)

PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE



- **attestazione** della volumetria esistente da parte del **tecnico abilitato mediante idonea documentazione di tipo grafico e fotografico** (art. 2, comma 2);
- nel caso di **EDIFICI AD USI PROMISCUI**, il **calcolo dei volumi e delle superfici** di riferimento avviene, rispettivamente, sulla base delle **distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate** dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto dal decreto sviluppo nazionale (art. 2, comma 11)
- gli interventi che beneficiano degli incrementi volumetrici di cui alla **deliberazione comunale** di recepimento (comma 2 dell'art.1), **anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, DEVONO RISPETTARE** i limiti di densità edilizia ed i parametri di altezza e distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del **D.M. n. 1444/1968** per le singole zone territoriali omogenee come individuate dall'art. 2 dello stesso (art.2, comma 5);

PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

➤ ASSENTIBILITA' delle diverse misure premiali laddove il proprietario:

- **reperisca gli STANDARD** necessari per l'ampliamento



per **STANDARD** si intendono quelli minimi previsti **dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68** (art. 2, comma 6);

- oppure **provveda alla MONETIZZAZIONE** degli standard richiesti



MONETIZZAZIONE: mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al **COSTO DI ACQUISIZIONE** di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione (art. 3, comma 2 e art. 4, comma 2);



la **DETERMINAZIONE DEL COSTO DI ACQUISIZIONE** di altre aree equivalenti ai fini della monetizzazione delle superfici in luogo della cessione o uso pubblico sarà determinato prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio o, in assenza, attraverso l'individuazione del prezzo di mercato (art. 2, comma 7);

PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

→ Gli **INTROITI** derivanti dalla monetizzazione degli standard sono **VINCOLATI ALL'ACQUISIZIONE** da parte del Comune di aree destinate a parcheggi, attrezzature, opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché **ALLA REALIZZAZIONE O RIQUALIFICAZIONE** di dette opere e servizi ed **ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE** negli edifici e negli spazi e servizi pubblici (art. 2, comma 3)



- le differenti misure incentivanti possono essere oggetto di **ISTANZA CONTESTUALE** a condizione che non vengano superati i singoli parametri di incentivo determinati, in base alle distinte destinazioni esistenti, dagli articoli 3 e 4 (art. 2, comma 9);
- le misure premiali **NON POSSONO ESSERE CUMULATE** agli incentivi riconosciuti in applicazione della L.R. n. 16/2009 (c.d. Piano casa Regionale) (art. 2, comma 10)

MISURE PREMIALI attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e/o successiva ricostruzione di immobili RESIDENZIALI

1. riconoscimento, **a prescindere**, di una volumetria supplementare pari al **20%** della volumetria edificata esistente - fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 - laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti (art. 3, comma 1)
2. possibilità, **previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento di cui all'art. 1, comma 2**, di aumentare l'incremento volumetrico fino a raggiungere il **40 per cento**, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti (art. 3, comma 2)
3. possibilità, **previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento di cui all'art. 1, comma 2**, di aumentare il valore massimo della misura premiale di un **ulteriore 10 per cento della volumetria esistente** qualora l'intervento realizzato abbia la **qualificazione energetica in classe A** e per tale incremento siano reperiti i relativi standard, anche attraverso la monetizzazione (art. 3, comma 4)

Riassumendo:

Edifici residenziali



- a prescindere → + 20%;
- previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento:
 - → + ulteriore 20%
 - (se l'intervento ha la qualificazione energetica in classe A):
 - + ulteriore 10%

+ 50%

In ogni caso, gli **SPAZI PER PARCHEGGI PERTINENZIALI** sono reperiti nella misura minima di 1 mq/10mc (art. 3, comma 5)



MISURE PREMIALI attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e/o successiva ricostruzione di immobili NON RESIDENZIALI

1. riconoscimento a prescindere, di una superficie supplementare pari al **10% della superficie utile lorda esistente**, laddove il proprietario reperisca **gli standard necessari** per l'ampliamento, ovvero provveda alla **monetizzazione** degli standard richiesti (art. 4, comma 1)
2. possibilità, previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento di cui all'art. 1, comma 2, di aumentare l'incremento fino a raggiungere il **20 per cento**, laddove il proprietario reperisca **gli standard necessari** per l'ampliamento, ovvero provveda alla **monetizzazione degli standard** richiesti (art. 4, comma 2)
3. possibilità (previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento di cui all'art. 1, comma 2) di aumentare il valore massimo della misura premiale di un **ulteriore 10 per cento della superficie esistente** qualora l'intervento realizzato abbia la **qualificazione energetica in classe B** e per tale incremento siano reperiti i **relativi standard**, anche attraverso la **monetizzazione** (art. 4, comma 4)

MISURE PREMIALI attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e/o successiva ricostruzione di immobili NON RESIDENZIALI

4. possibilità (previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento di cui all'art. 1, comma 2) di incrementare il valore massimo della misura premiale di un ulteriore 5% della superficie esistente che andrà a sommarsi alle premialità di cui ai precedenti commi, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione **determini lo smantellamento e la bonifica di immobili censiti nel Piano Regionale di protezione dell'ambiente, decontaminazione, smaltimento e bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto (P.R.A.) di cui alla L.R. n. 11/09 aventi una superficie minima di 100 mq** che, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano dotati di coperture contaminate da amianto e per tale ampliamento siano reperiti i relativi di standard, anche attraverso la monetizzazione (art. 4, comma 5)



Quest'ultima misura **non è cumulabile** con altri incentivi previsti dalla normativa statale o regionale (art. 4, comma 6)

Riassumendo:

Edifici non residenziali



- a prescindere → + 10%;
- previa adozione della deliberazione consiliare di recepimento:
 - → + ulteriore 10%
 - (se l'intervento ha la qualificazione energetica in classe B):
 - + ulteriore 10%
 - (se l'intervento interessa immobili censiti nel PRA, aventi superficie minima di 100mq):
 - + ulteriore 5%

+ 35%

In ogni caso, gli **SPAZI PER PARCHEGGI PERTINENZIALI** sono reperiti nella misura minima prevista dalla normativa vigente in materia per la specifica destinazione (art. 4, comma 7)



MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO

Le modifiche delle destinazioni d'uso, realizzate anche attraverso interventi di cui agli articoli 3 e 4, sono ammesse in attuazione dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 purché si tratti di destinazioni tra loro **COMPATIBILI** o **COMPLEMENTARI** (art. 5, comma 1);

a) **destinazioni COMPATIBILI** sono quelle destinazioni (art. 5, comma 2):

- **già presenti nell'edificio o negli edifici esistenti;**
- **o che si inseriscono in omogeneità col contesto**, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento (in questo caso il cambio di destinazione d'uso deve essere funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio)

MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO

b) destinazioni **COMPLEMENTARI** vanno valutate in riferimento (art. 5, comma 4)

- alla **coesistenza di diverse destinazioni d'uso tra loro compatibili secondo i criteri indicati al comma 2;**
- alla presenza di destinazioni caratterizzate da un rapporto di **integrazione e completamento** delle diverse funzioni fra loro.

MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO

Ex lege sussiste **COMPLEMENTARIETÀ RECIPROCA** tra le seguenti destinazioni (art. 5, comma 5):

- destinazioni **residenziali** integrabili: con esercizi commerciali di vicinato; studi professionali; artigianato di servizio
- destinazioni **produttive** quali: industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con: commerciali di vicinato, ricettività alberghiera ed extra - alberghiera, cultura e comunicazione
- destinazioni **turistico-ricettive**, integrabili con: ricettività alberghiera ed extra alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale, residenze per il personale addetto;
- destinazioni **direzionali** integrabili con: artigianato, servizi, commerciale nella forma di esercizio di vicinato
- destinazioni **agricole** integrabili con: attività agrituristica in ogni forma, somministrazione alimenti e bevande.

E' comunque fatta salva la possibilità delle Amministrazioni comunali di individuare **ulteriori casi** di complementarità tra destinazioni d'uso

CONDIZIONI PARTICOLARI DI AMMISSIBILITA'

Nel caso di immobili inseriti in zone di P.R.G. che concorrono alla dotazione complessiva degli standard di piano, PRESUPPOSTO ESSENZIALE per il cambio di destinazione d'uso è il **rispetto dei limiti minimi inderogabili stabiliti dall'articolo 3 del D.M. n. 1444/68**, ovvero la **relativa monetizzazione** (art. 5, comma 3)

Nel caso di immobili che hanno beneficiato di incentivi economici pubblici, le modifiche di destinazione d'uso sono ammissibili **nel rispetto degli eventuali VINCOLI** indicati negli atti concessori (art. 5, comma 8)

IPOTESI SPECIALI

- destinazioni d'uso **COMMERCIALE**: per quelle diverse dagli esercizi di vicinato restano fermi i parametri urbanistici stabiliti dalla **L.R. n. 11/2008 “Nuove norme in materia di commercio”** e le relative procedure per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e commerciali (art. 5, comma 6)
- destinazioni d'uso **EXTRA ALBERGHIERE** sono quelle disciplinate dalla **L.R. n. 75/95 “Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere”** e ss.mm.ii. (art. 5, comma 7)

MODIFICHE DELLA SAGOMA

Le **MODIFICHE DELLA SAGOMA** sono ammesse (art. 6):

- per tutti gli interventi posti in essere al fine di:
 - a) favorire la riqualificazione urbana
 - b) migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente

- se necessarie per l'armonizzazione con gli organismi edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. n. 1444/68

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Alle **ISTANZE PRESENTATE** (ai sensi del “Decreto Sviluppo” nazionale) **ANTECEDENTEMENTE** alla data del 1.11.2012:



POSSONO APPLICARSI le disposizioni dettate dalla l.r. n. 62/2012 **SE RECEPITE NELLA DELIBERAZIONE COMUNALE** di cui all'art. 1, comma 2, **PREVIA INTEGRAZIONE** delle domande medesime ai fini del raggiungimento delle ulteriori premialità (art.8 comma 1).

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

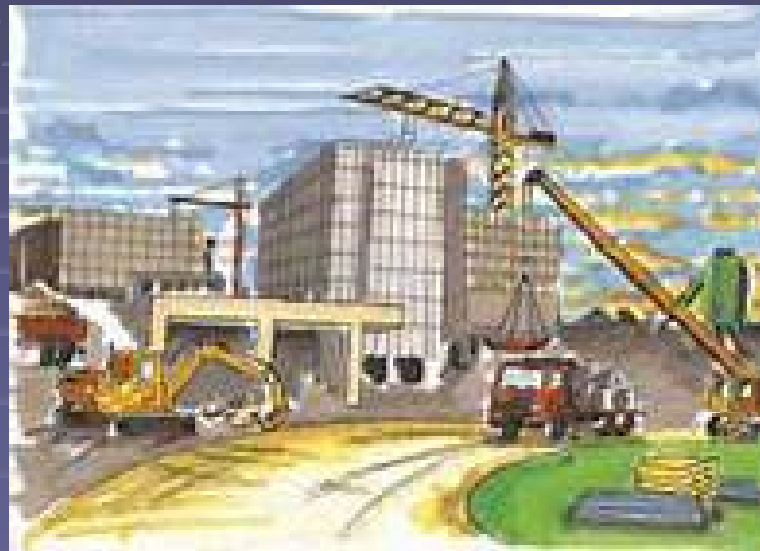
Gli edifici che **HANNO GIA' USUFRUITO** degli incrementi volumetrici di cui al “Decreto Sviluppo” nazionale o per i quali **SONO GIA' STATI CONSEGUITI I TITOLI EDILIZI:**



POSSONO USUFRUIRE delle previsioni di cui alla L.R. n. 62/2012 2012 **SE RECEPITE NELLA DELIBERAZIONE COMUNALE** di cui all'art. 1, comma 2, **PREVIA DECURTAZIONE** delle premialità già riconosciute ai sensi della normativa nazionale (art.8 comma 2).

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Per gli interventi edilizi **IN CORSO DI REALIZZAZIONE**
alla data del 1.01.2013



SONO AMMESSI gli incentivi previsti dal “Decreto Sviluppo”
nazionale e dalla L.R. n. 62/2012 (art 8 comma 3)



GRAZIE PER L'ATTENZIONE