

Legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3

**Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici. Modifiche alla l.r. 65/2014. (1)**

(Bollettino Ufficiale n. 4, parte prima, del 15.02.2017 )

INDICE

**PREAMBOLO**

**CAPO I Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato**

Art. 1 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

Art. 2 Interventi ammessi

Art. 3 Documentazione per il rilascio del permesso di costruire

Art. 4 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 4 bis Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nei centri storici

Art. 4 ter Sanzioni

Art. 5 Monitoraggio degli effetti applicativi della legge

**CAPO II Integrazione del contenuto dei piani operativi comunali. Disposizioni per gli interventi di rigenerazione urbana. Modifiche alla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)**

Art. 6 Integrazione del contenuto del piano operativo con riferimento alla disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Modifiche all'articolo 95 della l.r. 65/2014

**PREAMBOLO**

Il Consiglio regionale

Visto l'articolo 117, terzo e quarto comma, della Costituzione;

Visti l'articolo 4, comma 1, lettere m, v, z, e l'articolo 69 dello Statuto;

Visto il 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);

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali, espresso nella seduta del 16 gennaio 2017;

Considerato quanto segue:

1. È necessario dare impulso al recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo, nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 65/2014 e nel rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37;
2. Nel rispetto dei principi previsti dalla l.r. 65/2014 e del PIT, è necessario contribuire alla valorizzazione del territorio rurale, prevedendo misure volte ad incentivare, in tale territorio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici abbandonati caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono;
3. È necessario prevedere che le misure volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, previste dalla presente legge, si applichino fino al momento dell'adeguamento della disciplina comunale per il recupero degli edifici caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono, situati nel territorio rurale, sulla base dei criteri della presente legge;
4. È necessario che la disciplina integri quanto previsto nel piano operativo, ai sensi dell'articolo 95, comma 1, lettera a), della l.r. 65/2014, con specifico riguardo al territorio rurale;

Approva la presente legge

**CAPO I**

**Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato (2)**

**Art. 1**

**Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale**

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale secondo quanto stabilito all'articolo 4, nel rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT), sugli edifici che presentano le caratteristiche di cui ai commi 2 e 3, sono ammessi una sola volta gli interventi previsti all'articolo 2, al fine di favorire il recupero funzionale ed edilizio di tali immobili.
2. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), le disposizioni della presente legge si applicano agli interventi volti al recupero, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre categorie funzionali, purché previste dalla pianificazione urbanistica comunale, di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado.
3. Ai fini di cui al comma 1:
  - a) per residenze rurali abbandonate si intendono gli edifici ricadenti nel territorio rurale come individuato dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, che risultano non utilizzati da almeno cinque anni alla data (3) di entrata in vigore della presente legge;
  - b) per edifici in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario si intendono quelli connotati dalla sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:
    - 1) precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;
    - 2) diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
    - 3) mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale,
    - 4) ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.
4. Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:
  - a) abrogata ; (4)
  - b) agli edifici che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali assoggettano ad interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c), della l.r. 65/2014, ferma restando la riduzione degli oneri prevista dall'articolo 2, comma 6 ter; (5)
  - c) agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica ed idraulica, come definita negli strumenti di pianificazione territoriale comunale o negli atti di pianificazione di bacino, e agli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

#### Art. 2

#### *Interventi ammessi*

1. Sugli edifici che presentano le caratteristiche di cui all'articolo 1 e fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale nei termini indicati in tale norma, sono ammessi una sola volta interventi di addizione volumetrica pari:
  - a) al 15 per cento della superficie utile (SU) legittima, fino ad un massimo complessivo di 40 metri quadrati, nel caso di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica e, contestualmente, interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantiscano il raggiungimento della classe energetica D ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), da ora in poi denominato "d.m. linee guida", ferma restando l'applicazione del decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), da ora in poi denominato "d.m. sulle metodologie di calcolo"; (6)
  - b) al 20 per cento della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 65 metri quadrati, nel caso di realizzazione di un intervento di miglioramento sismico dell'unità strutturale oggetto di intervento, secondo la vigente disciplina sismica, e contestualmente interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantiscano il raggiungimento della classe energetica C ai sensi del d.m. linee guida, ferma restando l'applicazione del d.m. sulle metodologie di calcolo; (6)
  - c) al 25 per cento della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 90 metri quadrati, nel caso di adeguamento sismico dell'unità strutturale oggetto di intervento secondo la vigente disciplina sismica e contestualmente interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantiscano il raggiungimento della classe energetica B ai sensi del d.m. linee guida, ferma restando l'applicazione del d.m. sulle metodologie di calcolo. (6)
  - d) soppressa. (7)
- 1 bis. Nel caso di residenze rurali abbandonate per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), oppure per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VII, capo II, della l.r. 65/2014, qualora tali sanatorie o sanzioni abbiano avuto ad oggetto incrementi di SU, tali superfici sono sottratte dagli ampliamenti realizzabili ai sensi dell'articolo 2, comma 1. (8)
2. Il titolo abilitativo contiene la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico e (9) il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.
3. Le addizioni volumetriche di cui al comma 1 sono realizzate in coerenza con i caratteri tipologici, formali e costruttivi che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza. (10)

4. Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali più restrittive.

5. Soppresso. **(11)**

6. Agli interventi volti al recupero degli edifici di cui all'articolo 1, il comune applica **(12)** una riduzione minima pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'articolo 83, comma 5, della l.r. 65/2014.

6 bis. La riduzione minima di cui al comma 6 si applica senza ulteriori atti alle istanze presentate successivamente alla data di entrata in vigore del presente comma. **(13)**

6 ter. Qualora sugli edifici soggetti ad interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo siano eseguiti interventi che garantiscano il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza di cui al comma 1, lettera a), si applica la riduzione minima di cui al comma 6. **(13)**

#### Art. 3

##### *Documentazione per il rilascio del permesso di costruire*

1. Gli interventi di cui all'articolo 2 sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

2. I proprietari degli immobili aventi le caratteristiche di cui all'articolo 1 possono conseguire il permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, previa verifica da parte del comune della sussistenza delle condizioni stabilite dalla presente legge.

3. Ai fini di cui al comma 2, i proprietari degli immobili presentano al comune la richiesta di permesso di costruire, che contiene le dichiarazioni necessarie alla verifica:

a) dello stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della presente legge o l'esistenza di altre condizioni in grado di dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo; **(14)**

b) della presenza delle condizioni di degrado definite dall'articolo 1, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.

#### Art. 4

##### *Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente*

1. Per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con le finalità della presente legge, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

a) integrano il quadro conoscitivo dei propri strumenti di pianificazione urbanistica sulla base dei dati disponibili o reperibili sulla presenza di immobili abbandonati, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo;

b) integrano la disciplina del territorio rurale in attuazione dell'articolo 95, comma 2, lettera b), della l.r. 65/2014, con specifiche disposizioni volte al loro recupero sulla base dei seguenti criteri:

1) l'indicazione delle sole destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi di rifunzionalizzazione degli edifici abbandonati ai soli fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale;

2) la definizione di una specifica disciplina volta a dettagliare gli interventi edilizi ammissibili in modo da favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della l.r. 65/2014, con particolare riferimento alle addizioni volumetriche e agli interventi di sostituzione edilizia.

2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 6, in attuazione dei criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014, i comuni possono applicare un'ulteriore riduzione progressiva degli specifici oneri previsti dall'articolo 83, comma 5, della l.r. 65/2014, nell'ambito degli interventi da realizzarsi sugli edifici di cui all'articolo 1, in misura proporzionale, e fino alla loro eliminazione, sulla base dell'effettivo conseguimento degli obiettivi di recupero definiti dalla disciplina comunale sul patrimonio edilizio esistente.

#### Art. 4 bis

##### *Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nei centri storici (15)*

1. I comuni situati nelle aree interne indicate nella deliberazione della Giunta regionale 20 gennaio 2014, n. 32 (Programmazione Fondi strutturali 2014-2020. Strategia nazionale per lo sviluppo delle aree interne. Indirizzi per l'attuazione nell'ambito della programmazione di Fondi strutturali 2014-2020) applicano incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione agli interventi di recupero su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per l'interno 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) o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, che risultano non utilizzati da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore del presente articolo e che presentano le medesime caratteristiche di degrado di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b).

2. La riduzione di cui al comma 1 è applicata nella misura minima del 50 per cento nel caso di interventi che, nel rispetto della disciplina degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali, garantiscano il raggiungimento della classe energetica D ai sensi del d.m. linee guida eseguiti contestualmente ad interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica.

3. I comuni possono prevedere un'ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione, nell'ambito degli interventi da realizzarsi sugli edifici di cui al comma 1, in misura proporzionale ai diversi livelli di risparmio energetico e di sicurezza sismica raggiunti con l'intervento.

4. Ai fini della verifica da parte del comune della sussistenza delle condizioni stabilite dalla presente legge, i proprietari degli immobili allegano alla richiesta di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), le dichiarazioni necessarie alla verifica:
- dello stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore del presente articolo o l'esistenza di altre condizioni in grado di dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo;
  - della presenza delle condizioni di degrado definite dall'articolo 1, comma 3, lettera b), nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.
5. Il titolo abilitativo contiene la documentazione attestante il livello di risparmio energetico e di sicurezza simica da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza del livello di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.

*Art. 4 ter*  
*Sanzioni (16)*

1. Nel caso di realizzazione difforme rispetto ai titoli abilitativi degli interventi disciplinati dalla presente legge, si applicano le disposizioni di cui al titolo VII, capo II della l.r. 65/2014.

*Art. 5*  
*Monitoraggio degli effetti applicativi della legge*

1. Al fine di monitorare gli effetti applicativi della presente legge, con decorrenza dall'entrata in vigore della stessa, i comuni trasmettono alla Giunta regionale, con cadenza annuale, una relazione che renda conto delle pratiche edilizie in corso o concluse in attuazione delle presenti disposizioni.
2. La Giunta regionale, sulla base dei dati trasmessi dai comuni, invia ogni cinque anni (17) una relazione informativa alla competente commissione consiliare.

**CAPO II**

***Integrazione del contenuto dei piani operativi comunali. Disposizioni per gli interventi di rigenerazione urbana. Modifiche alla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)***

*Art. 6*

*Integrazione del contenuto del piano operativo con riferimento alla disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Modifiche all'articolo 95 della l.r. 65/2014*

1. Alla fine della lettera b) del comma 2 dell'articolo 95 della l.r. 65/2014, sono inserite le parole: “ *nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014).*”.

**Note**

1. Titolo così sostituito con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
2. Parole soppresse con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
3. Parole così sostituite con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
4. Lettera soppressa con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
5. Lettera così sostituita con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
6. Lettera così sostituita con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
7. Lettera soppressa con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
8. Comma inserito con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
9. Parola così sostituita con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
10. Comma così sostituito con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
11. Comma soppresso con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
12. Parole così sostituite con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
13. Comma aggiunto con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
14. Parole così sostituite con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
15. Articolo inserito con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
16. Articolo inserito con l.r. 9 giugno 2020, n. 37, art. 1 .
17. Parola così sostituita con l.r. 3 luglio 2024, n. 25, art. 77 .