

Legge regionale 21 maggio 1980, n.59

Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

ARTICOLO 1

(Finalita')

La presente legge disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi sono finalizzati al recupero dell'edificato, al superamento delle condizioni di degrado presenti nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457, nonché a conseguire:

- a) la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;
- b) le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio;
- c) il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;
- d) la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standards di legge;
- e) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.

TITOLO I

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ARTICOLO 2

(Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente)

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro ed il risanamento conservativo;
- d) la ristrutturazione edilizia;
- e) la ristrutturazione urbanistica.

Le opere e gli interventi ricadenti nelle suddette categorie sono specificati nell'allegato alla presente legge. Le definizioni in esso contenute prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali e dai regolamenti edilizi.

ARTICOLO 3

(Norme sulla manutenzione straordinaria)

I Comuni provvedono ad integrare i propri regolamenti edilizi per

dettare norme relative alla documentazione da allegare alle domande di autorizzazione ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 48 della legge 5-8-1978, n. 457.

Fino a che non sia divenuta esecutiva la deliberazione comunale prevista dal comma precedente, l'istanza rivolta al Sindaco deve essere corredata da apposita relazione nella quale siano indicate le caratteristiche dell'edificio e degli interventi previsti, comprendente documentazione fotografica, nonché, quando necessario, adeguata rappresentazione grafica delle parti interessate ai lavori. Deve essere inoltre indicato il nominativo del direttore dei lavori, ove previsto nella legislazione vigente, e quello dell'assuntore dei lavori.

Nell'atto di autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e le eventuali modalità esecutive degli interventi.

Il termine di inizio non può essere superiore a un anno; il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni. Nel caso di cui al secondo comma dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, il termine per l'ultimazione dei lavori decorre dalla data della comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Nell'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria devono comunque essere rispettate le eventuali prescrizioni dei regolamenti edilizi o degli strumenti urbanistici in ordine ai materiali e ai colori da usare; non devono inoltre essere alterati i caratteri espressivi degli edifici riguardo sia agli elementi architettonici e decorativi sia all'arredo urbano.

Qualora i lavori di manutenzione siano effettuati senza che sia stata negata, o i lavori siano iniziati prima della scadenza del termine di cui al secondo comma dell'art. 48 della citata legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero siano effettuati in difformità dalla autorizzazione stessa, si applica una sanzione amministrativa pari al costo presunto delle opere eseguite.

Agli effetti del comma precedente, sono responsabili in solido il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori.

Nel caso di cui al secondo comma dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, qualora il richiedente dia corso ai lavori senza darne comunicazione al Sindaco, si applica una sanzione amministrativa da lire 100.000 a L. 300.000.

Nei casi di violazione delle prescrizioni di cui al quinto comma e nei casi contemplati dal sesto comma del presente articolo - in alternativa alle sanzioni pecuniarie per questi ultimi previste - il Sindaco può, qualora lo richieda l'interesse pubblico, ordinare la rimessione in pristino o l'adeguamento delle opere, ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

ARTICOLO 4

(Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente)

Nelle zone omogenee classificate "A" ai sensi del DM 2 aprile 1968 n. 1444 ed in quelle ad esse assimilate dagli strumenti urbanistici vigenti sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché dagli strumenti urbanistici non previsti o subordinati a piano particolareggiato, fermo restando quanto previsto dall'art. 14 della presente legge:

- a) gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 2 della presente legge;
- b) gli interventi di cui alla lettera D 1 dell'allegato alla presente legge con esclusione di quelli relativi agli immobili oggetto di notifica ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e agli immobili ad essi assimilati ai sensi del punto 2) del secondo comma del successivo articolo 7.

Nelle zone omogenee diverse da quelle classificate A "sono consentiti tutti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico, esclusi quelli riguardanti gli edifici oggetto di notifica ai sensi della legge 1-6-39, n. 1089, per i quali sono consentiti unicamente gli interventi di cui alla lettera a) del comma precedente.

Nelle zone di cui all'art. 1, comma 1, della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10, resta ferma la disciplina prevista da detta legge e dalle successive modificazioni.

Gli interventi di cui al presente articolo non potranno comportare destinazioni d'uso in contrasto con quelle consentite e dal vigente strumento urbanistico comunale, o - in mancanza di tali previsioni - destinazioni diverse da quelle in atto al momento di entrata in vigore della presente legge, a meno che, previo parere motivato espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta al solo controllo di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10-12-1953 n. 62, non sia consentita la destinazione di singoli edifici ad uso pubblico, per attività sanitarie, culturali, ricreative, scolastiche, o a sedi di uffici di enti pubblici.

In difetto di specifiche previsioni dello strumento urbanistico comunale, possono essere consentite, con la stessa procedura, anche utilizzazioni ad uso residenziale per singoli immobili o complessi edilizi riconosciuti non più necessari agli usi precedenti, o per parti di edifici in funzione di adeguamenti igienico - funzionali rispetto alla prevalente destinazione residenziale in atto.

Gli interventi sugli immobili non più utilizzati a fini agricoli, di cui all'articolo 9 della legge regionale 19 febbraio

1979, n. 10 e successive modificazioni, sono ammissibili se finalizzati a conseguire uso residenziale.

Eventuali altre destinazioni potranno essere ammesse solo sulla base di piani di recupero ai sensi dell'articolo 11, ultimo comma, della presente legge.

Nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 - ad esclusione che per gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati o le aree soggetti al disposto di cui al terzo comma dello stesso articolo - sono consentiti, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli ultimi 2 commi del suddetto art. 27, anche quelli di cui al presente articolo ed al seguente articolo 5.

Per le zone assoggettate al piano di recupero deve inoltre essere osservato il disposto dell'art. 27, ultimo comma della legge 5 agosto 1978 n. 457.

ARTICOLO 5

(Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con variante allo strumento urbanistico vigente)

Al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle finalità di cui al precedente articolo 1, i Comuni possono adottare una variante che definisca il complesso degli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le categorie previste dal precedente articolo 2.

Per tale variante non è necessaria l'autorizzazione regionale.

Con la predetta variante:

- si procede alla classificazione dei singoli immobili, complessi edilizi, isolati o aree, sulla base di parametri riferiti ai caratteri architettonici e urbanistici, al grado di testimonianza storica, al valore culturale espressivo ed ambientale ed alla tipologia;
- si indicano le destinazioni d'uso eventualmente incompatibili con i caratteri di cui al precedente alinea, tenuto conto anche delle utilizzazioni in atto e delle esigenze del recupero;
- si disciplinano per categorie omogenee:
 - a) i tipi di intervento ammissibili, in rapporto alle definizioni di cui al precedente articolo 2;
 - b) le modalità di attuazione degli interventi, le unità minime degli interventi stessi o i criteri per la loro successiva individuazione, le tecnologie;
 - c) i parametri per gli standards edilizi e tipologici, igienico - funzionali e tecnologici.

In presenza di particolari caratteristiche tipologiche ed espressive degli edifici, al solo scopo di agevolare il

mantenimento delle funzioni residenziali in atto, o l'eventuale recupero delle stesse nel rispetto delle caratteristiche, la variante di cui al comma precedente puo' prevedere deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standards tecnologici e igienico - sanitari.

Per l'approvazione della variante di cui al primo comma si seguono le procedure di cui all'articolo 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni anche nel caso di programmi di fabbricazione e di regolamenti edilizi.

La classificazione e la disciplina normativa di cui i precedenti commi, potranno essere disposte con atti separati ciascuno dei quali riguardanti una o piu' zone, o parti di esse, purché costituenti ambiti unitari organici.

Potranno essere prescritti, per i vari tipi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, particolari materiali, tipologie o modalita' costruttive in relazione alle peculiarita' dei relativi centri abitati e alle opere di cui alle categorie di intervento di cui all'art. 2.

La variante adottata deve essere trasmessa alla Regione entro 90 giorni dalla data di scadenza dei termini entro 90 giorni dalla data di scadenza dei termini entro cui possono essere presentate osservazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Trascorso detto termine, non sono piu' applicabili le misure di salvaguardia rispetto ad interventi ammessi dalla presente legge.

ARTICOLO 6 (Contenuto della variante)

L'atto di cui all'articolo precedente e' formato da:

- a) una relazione illustrativa dei dati conoscitivi dei criteri di base della classificazione e della normativa, dello stato dei servizi e delle infrastrutture urbane esistenti, degli obiettivi e delle finalita' di cui al secondo comma del precedente articolo 1. In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sara' corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento;
- b) una cartografia in scala 1: 1.000/1: 2.000 sulla quale sono riportati distintamente la classificazione, i tipi di intervento ammissibili e le destinazioni consentite;
- c) l'elenco degli immobili, nonche' dei complessi edilizi e delle aree di rilevante valore storico, artistico, ambientale, anche in rapporto alle notificazioni di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e agli ambiti assoggettati alla legge 29 giugno

1939, n. 1497;

- d) l'elenco delle costruzioni esistenti nelle zone agricole che sono ritenute, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 1 della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10 di particolare valore culturale o ambientale;
- e) gli elementi costituenti l'arredo urbano da salvaguardare e valorizzare;
- f) le norme di attuazione degli interventi previsti.

ARTICOLO 7

(Procedure per consentire nelle zone "A "in assenza di variante, gli interventi di cui alla lettera D 2 dell'allegato)

Gli interventi di cui alla lettera D 2 dell'allegato alla presente legge possono essere attuati nei singoli immobili o complessi edilizi ricadenti nelle zone omogenee classificate "A "e in quelle ad esse assimilate dai vigenti strumenti urbanistici, anche in assenza della variante di cui al precedente articolo 5, fatta eccezione per quegli immobili e complessi edilizi compresi in elenchi appositamente redatti dai Comuni.

Nei precedenti elenchi sono inclusi gli immobili, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, effettuandosi, fra tali immobili, la seguente distinzione:

- 1) immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089;
- 2) quelli di speciale interesse, parificati, agli effetti dell'articolo 4 della presente legge, agli immobili suddetti;
- 3) immobili o complessi edilizi diversi da quelli precedenti.

Dell'elenco possono far parte anche in singoli immobili e complessi edilizi ricadenti in zone omogenee classificate in modo diverso dalle "A "nei vigenti strumenti urbanistici, quando essi abbiano caratteri architettonici e urbanistici analoghi a quelli di cui al secondo comma del presente articolo, fermo restando quanto specificatamente disciplinato all'ultimo comma dell'art. 1 della LR 19 febbraio 1979, n. 10.

Negli immobili di cui ai punti 1) e 2) possono attuarsi gli interventi indicati alla lettera a) del precedente articolo 4.

Gli elenchi sono adottati senza la prescritta autorizzazione regionale e sono approvati con la procedura prevista per le varianti agli strumenti urbanistici.

Con i provvedimenti di approvazione la Regione puo' apportare agli elenchi le modifiche e le integrazioni ritenute necessarie, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia

urbanistica.

Gli interventi di cui alla lettera D2 dell'allegato alla presente legge sono consentiti negli immobili o complessi edilizi ricadenti nelle zone omogenee classificate "A "o in quelle ad esse assimilate dai vigenti strumenti urbanistici, che non siano compresi nei suddetti elenchi, solo dopo l'approvazione definitiva degli elenchi stessi da parte della Regione.

TITOLO II

ZONE DI RECUPERO E DISCIPLINA DEI PIANI DI RECUPERO

ARTICOLO 8

(Categorie di degrado)

Agli effetti della individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 sono definite le seguenti categorie di degrado:

- a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;
- c) degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico - sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;
- d) degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;
- e) degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico - architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o

dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

ARTICOLO 9

(Piani di recupero)

All'interno delle zone di recupero, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 sono individuati dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62. Tale deliberazione può essere presa anche contestualmente a quella di adozione del piano di recupero.

Il Comune procede alla individuazione di cui al comma precedente in relazione alle condizioni di cui al precedente articolo.

Proposte di piani di recupero di cui al primo comma possono essere presentate anche dai proprietari qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Ai piani di recupero di iniziativa dei privati si applicano le disposizioni di cui all'art. 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Il piano di recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al primo comma del presente articolo.

In particolare esso può indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempimento dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

ARTICOLO 10

(Elaborati del piano di recupero)

Fanno parte del piano di recupero i seguenti elaborati:

- a) descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale dell'immobile o degli immobili assoggettati al piano, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli, nonché con planimetria in scala 1: 200 indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico - sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- b) relazione illustrativa degli obiettivi del piano e delle modalità di conseguimento, corredata dalle norme tecniche di attuazione, dalle planimetrie in scala adeguata contenenti l'eventuale rilievo degli immobili e delle aree e indicanti i tipi di intervento, le unità minime di interventi, le nuove unità abitative e funzionali, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico; la relazione individua inoltre i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento.
In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale ed il progetto di massima degli interventi di consolidamento;
- c) le eventuali convenzioni - tipo;
- d) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili e porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- e) programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano.

Qualora il piano di recupero interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, esso dovrà essere redatto - per le parti oggetto del vincolo stesso - nelle forme di cui al terzo comma dell'articolo 3 della legge regionale 2 novembre 1979 n. 52.

ARTICOLO 11

(Formazione ed approvazione del piano di recupero)

Il piano di recupero è adottato dal Consiglio Comunale e depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di trenta giorni consecutivi.

Dell'eseguito deposito è data immediata notizia al pubblico mediante avviso da affiggere all'Albo del Comune e da inserire nel Foglio Annunzi Legali della Provincia, nonché mediante manifesti.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni, in ordine alle quali il Consiglio Comunale decide in sede di approvazione del piano a norma del secondo comma dell'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Normative o interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal piano di recupero soltanto attraverso la contestuale adozione di apposita variante. In tal caso, peraltro, le parti del piano non in contrasto sono immediatamente operanti dal momento in cui diventa esecutiva la delibera di adozione, ai sensi dell'art. 28, secondo comma della L. 5 agosto 1978 n. 457 a condizione che tali parti risultino espressamente dal piano. Non è necessaria la variante, qualora gli interventi, anche se non previsti dallo strumento urbanistico, sono ammessi ai sensi degli artt. 4 e 7 della presente legge.

Per gli immobili di cui all'articolo 9 della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni, il piano di recupero può prevedere destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, ferma restando l'esclusione di tipologie riferibili a residence o complessi di mini - appartamenti o monolocali.

ARTICOLO 12

(Rapporto fra piani di recupero e programmi pluriennali di attuazione)

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi nei piani di recupero approvati, costituiscono parte integrante dei programmi pluriennali di attuazione previsti dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. A tale effetto, i Comuni obbligati alla redazione dei programmi pluriennali di attuazione, o che di tali programmi si siano comunque dotati, provvedono a dare immediata comunicazione alla Giunta Regionale dei piani di recupero approvati, trasmettendone copia.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero devono comunque ritenersi automaticamente inclusi nei programmi pluriennali di attuazione, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera e) del precedente articolo 2, per i quali si procede all'inserimento nei suddetti programmi secondo le procedure di cui all'articolo 5 della Legge regionale 24 agosto 1977 n. 60.

Se con l'adozione del piano di recupero si dimostri di avere provveduto al soddisfacimento di una quota del fabbisogno abitativo tenuto a base del vigente programma pluriennale di attuazione, possono essere deliberate varianti al programma stesso, secondo le modalità e le procedure stabilite

dall'articolo 8 della legge regionale 24 agosto 1977 n. 60.

ARTICOLO 13

(Attuazione degli interventi previsti dai piani di recupero)

All'attuazione dei piani di recupero provvedono i Comuni nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari;
- b) per gli interventi di adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, anche mediante il convenzionamento con i privati.

L'approvazione dei piani di recupero equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza di tutte le opere riguardanti gli interventi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma. I Comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, che eseguono gli interventi previsti dai piani di recupero.

Gli interventi di cui alla lettera c) sono individuati come tali dal piano di recupero, sulla base di congrue ed espresse motivazioni.

All'attuazione degli interventi che non competono al Comune a norma del primo comma, del presente articolo, provvedono i proprietari degli immobili e delle aree, singoli o riuniti in consorzio.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono altresì chiedere di realizzare, mediante convenzionamento con il Comune, gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico previsti dal piano di recupero ai quali siano interessate le loro aree ed i loro immobili.

In caso di inerzia dei proprietari, trascorsi i tempi previsti dai piani di recupero, il Comune, previa diffida ad iniziare i lavori entro il termine di un anno, ha la facoltà di provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano, mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa delle spese sostenute, nei confronti dei proprietari.

Nei Comuni esonerati dall'obbligo di dotarsi di programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 24 agosto 1977, n. 60 gli interventi che secondo i piani di recupero devono essere attuati dai privati, in caso di inerzia dei medesimi, possono essere attuati dal Comune mediante esproprio. L'esproprio può aver luogo solo dopo che il Comune

abbia diffidato i proprietari delle unita' minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i Comuni che adottano i programmi pluriennali di attuazione, ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la diffida di cui al comma precedente puo' effettuarsi, ai fini dell'esproprio, soltanto una volta decorso il termine di scadenza del programma nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

Alle occupazioni ed alle espropriazioni di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni.

TITOLO III NORME FINALI

ARTICOLO 14 (Strumenti Urbanistici Vigenti)

I piani particolareggiati, i piani per l'edilizia economica e popolare e le varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati a regolamentare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, approvati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono fatti salvi nei confronti delle presenti norme, fermo restando il disposto dell'articolo 34 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ARTICOLO 15 (Rilascio temporaneo degli immobili)

Per il trasferimento e la sistemazione temporanea delle famiglie che abitano in immobili nei quali l'intervento di recupero e' realizzato dal Comune, questo provvede:

- a) utilizzando la riserva di alloggi di cui all'art. 10 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035;
- b) utilizzando, anche attraverso l'acquisto di alloggi esistenti, i fondi che saranno determinati dalla Regione ai sensi dell'art. 29, Legge 5 agosto 1978, numero 457.

ARTICOLO 16 (Oneri di urbanizzazione relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente)

Con deliberazione comunale, soggetta al solo controllo di legittimita' di cui all'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62, ai coefficienti di cui ai nn. 1 e 2 delle tabelle C e C1, allegate alla LR 24 agosto 1977, n. 60, possono essere apportate riduzioni non superiori al 60% dei valori ivi indicati. Tali riduzioni possono essere differenziate per le singole categorie

di intervento di cui all'art. 2 della presente legge, o per gruppi di esse e sono comunque comprensive di quelle previste dall'articolo 19 della citata legge regionale n. 60. Sono comunque esclusi da tali riduzioni gli interventi riguardanti immobili,

complessi edilizi o singoli alloggi che siano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria di lusso ai sensi della normativa vigente.

Il testo delle descrizioni degli interventi indicati ai punti 1, 2 e 3 delle tabelle C e C1, allegate alla citata legge regionale n. 60, e' cosi' modificato:

- "1) interventi di restauro e risanamento conservativo
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia
- 3) interventi di nuova edificazione:
 - a) con indice di fabbricabilita' inferiore a 1,5 mc /mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione, senza aumento di volumi ".

Restano immutati la descrizione dei rimanenti interventi di cui al n. 3 e le altre indicazioni delle tabelle.

ARTICOLO 17

(Contributi e agevolazioni)

Per agevolare la formazione delle varianti di cui al precedente articolo 5 e dei piani di recupero di iniziativa comunale, la Regione concede ai Comuni interessati contributi ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 17 gennaio 1973 n. 8 e successive modificazioni.

I Comuni che provvedono entro un anno dalla entrata in vigore della presente legge, alla redazione degli elenchi di cui al precedente articolo 7 o di quelli di cui all'ultimo comma dell'articolo 1 della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10, possono ottenere dalla Regione il rimborso fino al 90% delle spese occorse per la redazione degli elenchi stessi, fino a un massimo di Lire 10.000.000 per ogni Comune.

I contributi di cui ai precedenti commi possono riguardare anche le spese incontrate dai Comuni per rilievi, ricerche storiche, documentazione e comunque per l'acquisizione di dati conoscitivi relativi al patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i rilievi aerofotografici.

Al fine di favorire interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, la Regione promuove convenzioni con istituti di credito per la concessione di mutui a tasso agevolato ai Comuni e ai privati.

ARTICOLO 18

(Disposizioni finanziarie)

All'onere derivante dall'applicazione di quanto previsto dal secondo comma del precedente art. 17 e' fatto fronte mediante l'istituzione, nel bilancio 1981, di apposito capitolo con la seguente denominazione: "Rimborso ai comuni per la formazione degli elenchi di cui all'art. 7 della LR n. 51 del 9-4-80 (AC) "il cui stanziamento sara' determinato dalla stessa legge di bilancio.

ARTICOLO 19

(Modifiche alla legge regionale 28 maggio 1975, n. 56)

All'articolo unico della legge regionale 28 maggio 1975, n. 56, modificato con legge regionale 19 agosto 1976, n. 56, recante norme per gli interventi nei centri storici, sono apportate le seguenti modifiche.

I commi secondo e terzo sono abrogati.

Il primo periodo del quarto comma e' cosi' sostituito:

"Gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente compresi quelli non previsti dall'art. 4 della Legge regionale sulla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere effettuati anche attraverso i seguenti strumenti attuativi di piani regolatori generali e programmi di fabbricazione ".

Gli ultimi due commi sono abrogati.

ALLEGATO

(Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente)

A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

B) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici

delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, ne' potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico - sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.

C) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze dell'uso l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

D1 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

D2 - Le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del DM 2-4-1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

D3 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

E) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o

totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

- Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.