

L.R. 11 agosto 2009, n. 21 ⁽¹⁾.

Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale.

(1) Pubblicata nel B.U. Lazio 21 agosto 2009, n. 31, suppl. ord. n. 142.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Regione

promulga la seguente legge:

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1

Oggetto e finalità.

1. La presente legge, nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali, a partire dall'intesa sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 29 aprile 2009, n. 98, adottata tra Stato, Regioni ed enti locali, ai sensi dell'*articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131* (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla *legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3*), disciplina ⁽²⁾:

a) misure straordinarie ed urgenti nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica ed a favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale del patrimonio stesso, secondo le tecniche, le disposizioni ed i principi della bioedilizia;

b) misure urgenti per incrementare e sostenere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale;

c) modalità di coordinamento e di integrazione delle misure straordinarie ed urgenti di cui alle lettere a) e b), nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e di risparmio energetico;

d) lo snellimento delle procedure in materia urbanistica tramite le modifiche ovvero le integrazioni alla *legge regionale 2 luglio 1987, n. 36* (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche, 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), alla *legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38* (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche e alla *legge regionale 16 aprile 2009, n. 13* (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

(2) Alinea così modificato dall'*art. 1, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Capo II - Misure straordinarie per il settore edilizio

Art. 2

Ambito di applicazione ⁽³⁾ ⁽⁴⁾.

1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di sostituzione edilizia degli edifici di cui agli articoli 3, 3-bis, 3-ter, 4, e 5 per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sussista, alternativamente, una delle seguenti condizioni:

a) siano edifici legittimamente realizzati ed ultimati come definiti dall'*articolo 31 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 ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;

b) siano edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, anche a seguito della formazione del silenzio-assenso per decorso dei termini di cui agli *articoli 35 della L. 47/1985, 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724* (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), 32 del *decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269* (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 novembre 2003, n. 326* nonché dell'*articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12* (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche ovvero venga rilasciato entro il termine previsto dall'*articolo 6, comma 4*.

2. Le disposizioni del presente capo non si applicano agli interventi di cui al comma 1 da effettuarsi su edifici realizzati abusivamente nonché:

a) su edifici situati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);

b) su edifici situati nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;

c) su edifici situati nelle aree naturali protette, con esclusione delle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto delle aree naturali protette vigenti ovvero, in

assenza dei piani di assetto, delle zone B individuate dalle leggi istitutive delle aree ai fini dell'applicazione delle disposizioni di salvaguardia ovvero, in assenza dell'individuazione delle zone B, nelle zone che nelle leggi istitutive delle aree naturali protette si considerano edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia ed in ogni caso ovunque ricorrano le condizioni di cui al comma 1;

d) su edifici situati nelle aree del demanio marittimo;

e) su edifici situati nelle zone di rischio molto elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla *legge 18 maggio 1989, n. 183* (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla *legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39* (Disciplina Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore;

f) su edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici;

g) su edifici situati nelle fasce di rispetto, come definite dal *D.M. 1° aprile 1968, n. 1404* del Ministro per i lavori pubblici, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche;

h) su casali e complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930.

3. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati 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*) e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'*articolo 146 del D.Lgs. 42/2004*.

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.

5. Ai fini dell'attuazione della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi della volumetria o della superficie utile, utilizzati per il calcolo dei volumi o delle superfici degli edifici esistenti nonché degli edifici compresi nei piani previsti dalla presente legge, devono essere gli stessi utilizzati per il calcolo degli ampliamenti previsti negli articoli 3, 3-bis, 3-ter e 4.

(3) Articolo così sostituito dall'*art. 2, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*). Il testo originario era così formulato: «Art. 2. Ambito di applicazione. 1. Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui agli articoli 3, 4 e 5 per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata presentata al comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi del *D.M. 6 giugno 2001, n. 380* del Presidente della Repubblica (Testo unico delle disposizioni

legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, ivi compresi gli edifici per i quali intervenga il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria entro il termine di cui all'articolo 6, comma 4, con esclusione degli edifici abusivi e degli immobili vincolati 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*) e successive modifiche nonché di quelli situati:

a) nelle zone territoriali omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 (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*) o, qualora gli strumenti urbanistici generali non individuino le zone A, nei tessuti storici tutelati dalle specifiche norme degli strumenti urbanistici generali o, in mancanza, negli insediamenti urbani storici individuati dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);

b) nelle zone territoriali omogenee E di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici limitatamente agli edifici rurali con caratteri storico- tipologici-tradizionali, quali casali e complessi rurali, che, ancorché non vincolati dal PTPR, siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930 e registrati in appositi censimenti dai comuni interessati;

c) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;

d) nelle aree naturali protette;

e) nelle fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi di cui, rispettivamente, all'*articolo 5, comma 1 e all'articolo 6, comma 1, della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24* (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche nonché nelle fasce di rispetto delle acque interne;

f) nelle zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla *legge 18 maggio 1989, n. 183* (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e successive modifiche e alla *legge regionale 7 ottobre 1996, n. 39* (Disciplina Autorità dei bacini regionali) e successive modifiche, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore;

g) nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali;

h) nelle fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali.

2. Relativamente alle zone agricole, resta fermo quanto previsto dagli *articoli 55 e seguenti della L.R. n. 38/1999* e successive modifiche, fatto salvo quanto previsto per l'ampliamento della volumetria residenziale dall'articolo 3, comma 1, lettera a) nonché, per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, dall'articolo 5, limitatamente ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli, come definiti dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura e/o loro eredi.

3. I comuni, entro e non oltre novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento

urbanistico nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo.

4. Ai fini dell'attuazione della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi della volumetria o della superficie utile, utilizzati per il calcolo dei volumi o delle superflui degli edifici esistenti nonché degli edifici compresi nei piani previsti dalla presente legge, devono essere gli stessi utilizzati per il calcolo degli ampliamenti previsti negli articoli 3 e 4.».

(4) Vedi, al riguardo, quanto previsto dalla *Delib.G.R. 26 gennaio 2012, n. 20*.

Art. 3

Interventi di ampliamento degli edifici ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾.

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:

a) 20 per cento per gli edifici indicati nell'articolo 2 a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, per un incremento complessivo massimo, per ogni edificio così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820, di 70 metri quadrati di superficie, e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale;

b) 20 per cento per gli edifici indicati nell'articolo 2 destinati alle strutture che prestano servizi socio-assistenziali di cui alla *legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41* (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali) e successive modifiche, per un incremento massimo di 200 metri quadrati per l'intero edificio;

c) 20 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2, a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metri quadrati di superficie per l'intero edificio; tali limiti sono aumentati al 25 per cento, per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali;

d) per gli edifici a destinazione mista, residenziale e non, le percentuali ed i limiti massimi previsti dalle lettere a) e b) si sommano e vengono calcolati in relazione alla volumetria o alla superficie utile delle singole porzioni a differente destinazione.

2. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, altresì, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile.

3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti anche con aumento del numero delle unità immobiliari:

a) in adiacenza, 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 di carattere accessorio e pertinenziale;

b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli *articoli 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici.

4. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto del *D.M. 14 gennaio 2008* del Ministro delle infrastrutture.

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 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 *legge regionale 27 maggio 2008, n. 6* (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche, dal *decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n. 59* (Regolamento di attuazione dell'*articolo 4, comma 1, lettere a) e b)* del *decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192* concernente attuazione della *direttiva 2002/91/CE* sul rendimento energetico in edilizia) e successive modifiche e dal *D.M. 26 giugno 2009* del Ministro dello sviluppo economico (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). Le percentuali di cui al comma 1 sono elevate di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw.

6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 5 la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti autonomi approvati dall'organo competente, e delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'*articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150* (Legge urbanistica), purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati.

7. Qualora venga comprovata l'impossibilità dell'adeguamento o della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dagli *articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'*articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

8. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1 sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di

cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare. Gli ampliamenti di cui al comma 1, lettera a) sono cumulabili con il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), esclusivamente per le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari a schiera e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio, così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820, dotata di specifica autonomia funzionale.

9. La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

10. Qualora gli interventi di cui al comma 1 afferiscano alla prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il 31 dicembre 2011, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

(5) Il presente articolo, già modificato dall'*art. 1, comma 1, L.R. 3 febbraio 2010, n. 1*, è stato successivamente così sostituito dall'*art. 3, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*). Il testo precedente era così formulato: «Art. 3. Interventi di ampliamento degli edifici. 1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, 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:

a) 20 per cento, per gli edifici indicati nell'articolo 2 a destinazione residenziale, uni-plurifamiliari, ivi comprese le case famiglia di cui alla *legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41* (Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali), e di volumetria non superiore a 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo, per l'intero edificio, di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

b) 10 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione non residenziale per l'artigianato, la piccola industria e gli esercizi di vicinato, come definiti dall'articolo 24, comma 1, lettera a), n. 1 della *legge regionale 18 novembre 1999, n. 33*, di superficie non superiore a 1000 metri quadrati, purché venga mantenuta la specifica destinazione d'uso per almeno dieci anni e gli interventi siano subordinati all'installazione o al miglioramento dei sistemi di abbattimento degli inquinanti, al monitoraggio delle emissioni, al risparmio energetico e allo studio di materiali e procedure innovative che possano ridurre l'impatto ambientale.

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti soltanto:

a) in adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio, con esclusione della sopraelevazione, ad eccezione degli interventi previsti dall'*articolo 3, comma 1, lettera f), della L.R. n. 13/2009*, come modificata dalla presente legge ovvero degli interventi di realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35 per cento, utilizzando il sottotetto;

b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla normativa vigente;

c) in relazione alle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 2, lettera c), per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica. In tal caso, qualora l'ampliamento di cui al comma 1 riguardi edifici ricadenti nella zona sismica 1 o sottozona sismica 2a, come individuate dalla *Delib.G.R. 22 maggio 2009, n. 387*, lo stesso è consentito, con riferimento a quelli di cui al comma 1, lettera a), nel limite massimo dei 35 per cento della volumetria esistente o della superficie utile per un incremento complessivo massimo per l'intero edificio di 350 metri cubi ovvero di 110 metri quadrati e, per quelli di cui al comma 1, lettera b), nel limite massimo del 20 per cento della superficie utile.

4. Gli ampliamenti di cui al comma 1 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 *legge regionale 27 maggio 2008, n. 6* (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche.

5. La realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 6.

6. Esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria, come individuate dall'*articolo 3 del D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per il lavori pubblici, qualora venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento, i titoli edilizi abilitativi sono subordinati al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario proporzionale al valore delle opere stesse, pari al 50 per cento del valore degli oneri corrispondenti, secondo quanto stabilito con apposita deliberazione del comune. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari, sono destinati ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni individuano nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

7. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Nel caso di edifici a destinazione residenziale e non, gli ampliamenti consentiti alle singole unità immobiliari non possono superare cumulativamente i limiti di cui al comma 1.

8. La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per cinque anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

9. In ordine alle necessità di interventi di ampliamento della prima casa, viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire con delibera del consiglio comunale, adottata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.».

(6) Vedi, al riguardo, quanto previsto dalla *Delib.G.R. 26 gennaio 2012, n. 20*.

Art. 3-bis

Incentivi per l'adeguamento sismico degli edifici esistenti ⁽⁷⁾.

1. Al fine di incentivare l'adeguamento di un intero edificio esistente secondo quanto previsto dalla vigente normativa antisismica, le percentuali di cui all'articolo 3, comma 1, sono così incrementate:

a) fino al 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 90 metri quadrati, per gli edifici di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b, come individuate dalla *Delib.G.R. 22 maggio 2009, n. 387*;

b) fino al 25 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, per gli edifici di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), ricadenti in sottozona sismica 3a o sottozona sismica 3b, come individuate dalla *Delib.G.R. n. 387/2009*.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni previste dall'articolo 3, commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

(7) Articolo aggiunto dall'*art. 4, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Art. 3-ter

Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale ⁽⁸⁾.

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente nei limiti previsti dalla lettera c), previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) gli interventi non possono riguardare edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per il lavori pubblici, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2005;

b) gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per il lavori pubblici;

c) gli interventi sono finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente, da incrementare con l'ampliamento di cui all'alinea del presente comma; tali interventi sono subordinati a riservare una quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, secondo quanto definito dalla Giunta regionale con regolamento di attuazione; detta quota è stabilita nella misura minima del 30 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 metri quadrati e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 metri quadrati e inferiore a 15.000 metri quadrati; nelle percentuali riservate alla locazione può essere destinata una quota alla locazione per studenti universitari e alle categorie protette e svantaggiate come definite dalle norme nazionali e comunitarie nonché ai componenti del comparto sicurezza, dei vigili del fuoco e delle forze armate;

d) gli interventi sono realizzati nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli *articoli 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per il lavori pubblici.

2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio.

3. È consentita, nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti, con esclusione dei piani degli insediamenti produttivi, dei piani industriali particolareggiati, nonché di quelli approvati ai sensi dell'*articolo 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398* (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito, con modificazioni, dalla *legge 4 dicembre 1993, n. 493*, la realizzazione di immobili ad uso residenziale entro il limite di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda e comunque non oltre la superficie non residenziale prevista dal piano, incrementata del 10 per cento dell'intera volumetria prevista dal piano stesso, proporzionalmente distribuita in relazione alle volumetrie ammesse per ogni area libera destinata a non residenziale. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura minima del 30 per cento, destinata alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui al comma 1, lettera c).

4. Fermo restando quanto stabilito dal comma 1 sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività sanitaria in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi.

5. Gli interventi di cui al comma 1 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 *D.Lgs. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e successive modifiche, dal *D.P.R. 59/2009* e dal *D.M. 26 giugno 2009* del Ministero dello Sviluppo economico.

6. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'*articolo 41-sexies della L. 1150/1942*.

7. Nel caso in cui gli interventi previsti al comma 1 riguardino un edificio con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati o riguardino un immobile edificato in un comune con popolazione

inferiore a 15.000 abitanti o un immobile ricompreso all'interno di un piano di recupero approvato ai sensi della *L.R. 2 maggio 1980, n. 28* (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, può non applicarsi la condizione di cui al comma 1, lettera c), purché l'interessato corrisponda, prima dell'ultimazione dei lavori, il pagamento di un importo pari al 20 per cento del corrispondente valore catastale determinato ai fini dell'imponibile ICI o si impegni alla realizzazione di opere pubbliche di interesse dell'amministrazione comunale di pari importo.

8. Le disposizioni previste dal presente articolo possono riguardare anche interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale di edifici, o parti di essi, aventi destinazione non residenziale anche non dismessi ricadenti all'interno dei piani di zona di cui alla *legge 18 aprile 1962, n. 167* (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche o all'interno dei piani di recupero di cui alla *L.R. n. 28/1980* e successive modifiche.

9. I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione.

9-bis. Per i comuni ad alta tensione abitativa, nel caso di procedure di evidenza pubblica, anche in corso, finalizzate al reperimento di alloggi ed aree da destinare all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica, le procedure di adozione e di eventuali controdeduzioni alle varianti allo strumento urbanistico dei progetti e dei programmi urbanistici di cui al presente articolo, sono approvate dal consiglio comunale con propria deliberazione, previa conferenze dei servizi convocate dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti 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 con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale, ambientale o comunque vincolate. Le varianti urbanistiche contenute nei progetti e programmi sono approvate con deliberazione della Giunta regionale. Le procedure previste dal presente comma devono in ogni caso concludersi entro il 31 gennaio 2015 ⁽⁹⁾.

(8) Articolo aggiunto dall'*art. 5, comma 1, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

(9) Comma aggiunto dall'*art. 1, comma 166, L.R. 13 agosto 2011, n. 12*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 1, comma 172, della stessa legge*).

Art. 4

Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici ⁽¹⁰⁾.

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici realizzati da meno di venti anni e previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati della volumetria o della superficie utile esistente, degli edifici di cui all'articolo 2, limitatamente alle seguenti fattispecie:

a) per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, ampliamento fino al 35 per cento;

b) per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35 per cento e comunque non superiore a 350 metri quadrati, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici;

c) per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadrati in stato di degrado, ampliamento fino al 60 per cento, a condizione che venga mantenuto almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari;

d) per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20 per cento della cubatura esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente e dagli *articoli 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici e in conformità al *D.M. 14 gennaio 2008* del Ministro per le infrastrutture.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 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 *D.Lgs. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008* e successive modifiche.

4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:

a) all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'*articolo 41-sexies della L. 1150/1942*;

b) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad 1 albero di alto fusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad 1 arbusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera.

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'*articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12* (Disciplina delle funzioni

amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica), l'intervento di ristrutturazione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25 per cento delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'*articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431* (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni.

7. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato del 10 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.

8. Qualora gli interventi di cui al comma 1 afferiscano alla prima casa, è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, entro il 31 gennaio 2012, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

(10) Il presente articolo, già modificato dall'*art. 1, comma 2, L.R. 3 febbraio 2010, n. 1*, è stato poi così sostituito dall'*art. 5, comma 2, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*). Il testo precedente era così formulato: «Art. 4. Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici. 1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti sono consentiti, con esclusione delle zone C del *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'articolo 2 a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento, con ampliamento entro il limite del 35 per cento della volumetria o della superficie utile esistente. L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici contermini, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.

2. Gli edifici di cui al comma 1 sono ricostruiti in conformità alla normativa antisismica.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 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 *D.Lgs. n. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. n. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008*.

4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:

a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali;

b) alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, secondo quanto previsto dalla *L.R. n. 31/2002* e dal *Reg. n. 6/2005*, ovvero dagli specifici regolamenti comunali, qualora adottati; [Lettera abrogata dall'*art. 1, comma 2, L.R. 3 febbraio 2010, n. 1*]

c) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali che interessino almeno il 25 per cento dell'area di pertinenza dell'intervento di sostituzione edilizia.

5. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

6. Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'*articolo 14 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12* (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) l'intervento di sostituzione edilizia, se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25 per cento delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato di cui all'*articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431* (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per un periodo non inferiore a otto anni.

7. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato al 40 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.

8. In ordine alle necessità di interventi di cui ai commi 1 e 2 adottati in riferimento alla prima casa è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire con delibera del consiglio comunale, adottata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.».

Art. 5

Interventi di recupero degli edifici esistenti ⁽¹¹⁾.

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:

a) interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati, degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, limitatamente al 20 per cento del volume o della superficie per ogni edificio, così come definito dalla circolare ministeriale 23 luglio 1960, n. 1820 e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 metri quadrati;

b) interventi di recupero a fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, purché il cambio di destinazione d'uso non superi il 50 per cento della superficie della parte residenziale preesistente e comunque entro il limite di cui alla lettera a);

c) interventi di recupero di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50 per cento della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente.

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b) è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento o alla realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'*articolo 41-sexies della L. 1150/1942*, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati.

3. Gli interventi di cui al comma 1 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 *D.Lgs. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008* e successive modifiche.

4. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere sommati con quelli previsti dall'articolo 3, fatto salvo quanto previsto agli articoli 3 comma 11, 3-bis, 3-ter e 4.

(11) Il presente articolo, già modificato con avviso di rettifica pubblicato nel B.U. 14 ottobre 2009, n. 38, è stato poi così sostituito dall'*art. 5, comma 3, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge). Il testo precedente era così formulato: «Art. 5. Interventi di recupero degli edifici esistenti. 1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6:

a) interventi di recupero per fini residenziali dei volumi accessori degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione residenziale per almeno il 75 per cento e con volumetria non superiore a 1000 metri cubi, limitatamente al 20 per cento del volume o della superficie, fino ad un massimo di 200 metri cubi ovvero di 62,5 metri quadrati;

b) interventi di recupero di parti accessorie degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, a favore del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo, così come definito dall'articolo 2135 del codice civile, iscritti alla sezione speciale della Camera di commercio, industria artigianato e agricoltura e/o loro eredi.

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera a), è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale.

3. Gli interventi di cui al comma 1 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 *D.Lgs. n. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di

energia fissati dal *D.Lgs. n. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008*.

4. Gli interventi di cui al comma 1 non sono cumulabili con quelli previsti dagli articoli 3 e 4.».

Art. 6

Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande ^{(12) (13)}.

1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi di cui agli articoli 3, 3-bis, 3-ter, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'*articolo 23 del D.P.R. 380/2001* e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'*articolo 2, comma 2, lettera e)*, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso.

2. Gli interventi di cui agli articoli 3-ter e 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, convocata ai sensi della normativa vigente entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia ricompreso all'interno di aree di interesse culturale e ambientale o comunque vincolate.

3. Alla DIA e alla domanda per il rilascio del permesso di costruire sono allegate, tra l'altro, conformemente alla normativa vigente in materia, l'attestazione del tecnico abilitato relativa all'ultimazione dei lavori ovvero allo stato dei lavori nei casi previsti dall'*articolo 3-ter* nonché, nel caso di decorso dei termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'*articolo 35 della L. 47/1985*, dell'*articolo 39 della L. 724/1994*, dell'*articolo 32 del D.L. 269/2003* nonché dell'*articolo 6 della L.R. 12/2004*, l'attestazione del tecnico abilitato dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

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 ⁽¹⁴⁾.

5. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento.

6. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

7. Le disposizioni di cui agli articoli 3, 3-bis, 3-ter, 4 e 5 possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge. A tal fine il comune istituisce un apposito registro degli interventi eseguiti secondo le

disposizioni della presente legge e provvede annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione.

(12) Articolo così sostituito dall'*art. 5, comma 4, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*), poi così modificato come indicato nella nota che segue. Il testo originario era così formulato: «Art. 6. Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande. 1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi straordinari di cui agli articoli 3, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'*articolo 23 del D.P.R. n. 380/2001* e successive modifiche, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti nei comprensori di bonifica previsti dall'*articolo 2, comma 1, lettera e)*, ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro novanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso.

2. Gli interventi straordinari di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui all'*articolo 4, di volumetria superiore a 3.000 metri cubi*, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'*articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001* e successive modifiche, fermi restando gli adempimenti di cui al comma 1 in ordine agli oneri concessori.

3. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori di cui ai commi 1 e 2, i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento.

4. La DIA e le domande di concessione del permesso di costruire di cui al comma 2 devono essere presentate a partire dalla scadenza del termine di novanta giorni di cui all'*articolo 2, comma 3* ed entro il termine di ventiquattro mesi decorrente dalla medesima scadenza.

5. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.».

(13) Vedi, al riguardo, quanto previsto dalla *Delib.G.R. 26 gennaio 2012, n. 20*.

(14) Comma così sostituito dall'*art. 1, comma 167, L.R. 13 agosto 2011, n. 12*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 1, comma 172, della stessa legge*). Il testo precedente era così formulato: «4. Le DIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire sono presentate dopo il 31 gennaio 2012 ed entro il 31 gennaio 2015.».

Capo II-bis - Ulteriori misure per il settore edilizio ⁽¹⁵⁾

Art. 7

Programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale ⁽¹⁶⁾.

1. Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, nonché per riqualificare ambiti urbani con presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici isolati a destinazione industriale o terziaria dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative, adottano, anche in variante della strumentazione urbanistica vigente, o adottata, programmi integrati di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi della *L.R. n. 22/1997* e successive modifiche.

2. I programmi integrati di riqualificazione urbana sono volti al rinnovo del patrimonio edilizio e al riordino del tessuto urbano, attraverso interventi di sostituzione edilizia, anche con incrementi volumetrici e modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata allo standard di cui all'articolo 18.

3. I programmi di riqualificazione ambientale sono volti al recupero e alla riqualificazione di aree sottoposte a vincoli ambientali e paesaggistici compromesse da degrado ambientale. Il programma integrato di riqualificazione ambientale prevede, disponendone la contestuale attuazione:

a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;

b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti e di quelle previste dalla pianificazione comunale vigente, in altre aree esterne a quelle vincolate, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria.

4. I programmi integrati di cui ai commi 2 e 3 possono essere definiti in modo coordinato, affinché il trasferimento della edificazione esistente o prevista nelle aree di valore paesaggistico possa avvenire all'interno degli ambiti sottoposti a riqualificazione urbana o in altri ambiti della pianificazione urbanistica comunale individuando, ove necessario per la corretta attuazione del programma, aree esterne ai perimetri urbani, come individuati dagli strumenti urbanistici generali vigenti, sulle quali il peso insediativo non deve superare il 50 per cento di quello complessivo.

5. Per l'accesso ai finanziamenti regionali, i comuni individuano, con deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti destinati alla riqualificazione urbana e ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, con esclusione degli insediamenti urbani storici, come individuati dal PTPR, fatto salvo quanto previsto dall'*articolo 2, comma 4, della L.R. n. 22/1997* e successive modifiche e definiscono, altresì, i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati. A tal fine, nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione di cui all'articolo 9, comma 2, il comune provvede, all'adozione di un programma preliminare per ogni singolo ambito o per ambiti coordinati, che definisca lo schema preliminare di assetto; le principali opere pubbliche da realizzare, le aree da acquisire e le modalità per la loro acquisizione; gli indirizzi specifici per la formazione delle proposte private d'intervento. Sulla base del programma preliminare, il comune, attraverso procedure di evidenza pubblica, acquisisce le proposte private d'intervento, ai fini dell'adozione del relativo programma integrato di intervento.

6. I comuni che non procedono all'individuazione degli ambiti previsti dal comma 5, non possono accedere ai finanziamenti regionali di cui all'articolo 9.

7. Gli incrementi di edificabilità e le modifiche di destinazione d'uso di cui ai commi 2 e 3, sono stabiliti coerentemente con gli obiettivi da conseguire, secondo criteri e requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, senza generare, nel complesso, un incremento maggiore del 75 per cento delle volumetrie demolite.

8. Limitatamente ai comuni costieri, i programmi integrati di cui al comma 3, finalizzati a delocalizzare gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto relative al territorio costiero marittimo previste dall'*articolo 142, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 42/2004* e successive modifiche, devono prevedere la ricostruzione degli edifici demoliti al di fuori delle fasce medesime consentendo un incremento delle volumetrie fino al 150 per cento. Le aree recuperate sono utilizzate per la fruizione pubblica del litorale.

9. I comuni valutano le possibilità di incrementare i valori riportati ai commi 7 e 8 in relazione alle caratteristiche dell'intervento proposto.

10. Gli interventi previsti dal programma integrato 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 *D.Lgs. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008* e successive modifiche.

11. Per i fini di cui al presente articolo, la Regione promuove corsi di formazione professionale volti allo sviluppo delle competenze nel campo delle nuove metodologie di costruzione eco-compatibili ovvero della bio-edilizia nonché delle connesse problematiche di sicurezza sui luoghi di lavoro. La Regione promuove, altresì, specifiche azioni dirette alla ricollocazione e alla stabilizzazione lavorativa, mediante l'impiego nei nuovi settori edilizi, anche ai sensi della *legge regionale 22 luglio 2002, n. 21* (Misure eccezionali per la stabilizzazione occupazionale dei lavoratori socialmente utili e di altre categorie svantaggiate di lavoratori nell'ambito di politiche attive del lavoro) e successive modifiche.

12. I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione.

(15) Capo aggiunto, prima dell'art. 7, unitamente alla relativa rubrica, dall'*art. 5, comma 5, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge).

(16) Articolo così sostituito dall'*art. 5, comma 6, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge). Il testo originario era così formulato: «Art. 7. Programma integrato per il ripristino ambientale. 1. Allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative con documentata capacità tecnico-organizzativa ed economica adeguata all'importo dei lavori oggetto della proposta medesima, adottano, ai sensi della *L.R. n. 22/1997*, programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale e all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di porzioni di tessuti

edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.

2. Il programma integrato prevede, disponendone la contestuale attuazione:

a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;

b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate di cui al comma 1, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria;

c) un incremento premiale fino ad un massimo del 50 per cento del volume degli edifici demoliti, in proporzione alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma. Per i soli comuni del litorale marittimo l'incremento potrà essere portato fino al 60 per cento, a condizione che la nuova destinazione sia turistico-ricettiva ai sensi della *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, con durata non inferiore a venti anni.

3. Gli interventi previsti dal programma integrato devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia ed, in particolare, dal *D.Lgs. n. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e successive modifiche e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. n. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008*.

4. I comuni individuano, con deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti destinati al ripristino ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, individuando questi ultimi prioritariamente nelle zone B di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'*articolo 2, comma 4, della L.R. n. 22/1997* e successive modifiche e definiscono, altresì, i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il ripristino ambientale.

5. I programmi integrati di cui al presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, ma non possono comunque interessare le destinazioni urbanistiche che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato, ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.».

Art. 8

Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie ⁽¹⁷⁾ ⁽¹⁸⁾.

[1. Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, ai sensi della *L.R. n. 22/1997*, programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.

2. Gli interventi previsti dai programmi di cui al comma 1 sono localizzati nei territori in cui si concentrano gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia previsti dal presente capo.

3. Il programma integrato può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

4. Gli interventi previsti dal programma integrato 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 *D.Lgs. n. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. n. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008*.

5. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone B di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici ovvero, qualora gli interventi riguardino gli edifici industriali di cui al comma 1, nei relativi lotti di pertinenza, limitatamente alle aree necessarie alla localizzazione degli interventi di sostituzione edilizia e dei relativi standard urbanistici, con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola, fatto salvo quanto previsto dall'*articolo 2, comma 4, della L.R. n. 22/1997*, e definiscono i criteri e gli indirizzi per l'attuazione dei programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie.

6. I programmi integrati del presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni, ma non possono comunque interessare le destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico vigente o adottato ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità].

(17) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 23 dicembre 2009, n. 985*.

(18) Articolo abrogato dall'*art. 5, comma 7, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Art. 9

Misure per la riqualificazione urbanistica ⁽¹⁹⁾.

1. La Regione promuove la formazione degli strumenti urbanistici anche attuativi o dei programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare i processi urbanistici di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie di cui al presente capo, effettuati sulla base di bandi concorsuali di evidenza pubblica e mirati ad integrare gli obiettivi strategici pubblici previsti dai comuni con le proposte di iniziativa privata ricadenti nelle parti delle città e dei quartieri oggetto dei piani o dei programmi.

2. Alle finalità di cui al comma 1, la Giunta regionale, con deliberazione da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce gli indirizzi ed i criteri per l'assegnazione dei contributi per la formazione degli strumenti di cui al comma 1, tenendo conto di quanto previsto nella *legge regionale 3 novembre 1976, n. 55* (Nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Abrogazione della *legge regionale 7 febbraio 1974, n. 8*) e successive modifiche, fatta salva l'estensione dei benefici a tutti i comuni del Lazio. Costituisce condizione necessaria per l'accesso ai finanziamenti di cui al presente comma l'adozione, da parte dei comuni, della deliberazione prevista dall'articolo 7, comma 5 ⁽²⁰⁾.

3. Gli oneri derivanti dai contributi per la formazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 2 gravano sulle disponibilità del capitolo E 72505.

4. La Regione contribuisce al finanziamento delle opere per il perseguimento degli obiettivi strategici di cui al comma 1 previste dai comuni, con le modalità stabilite nella *legge regionale 12 aprile 2007, n. 6* (Interventi straordinari per la riqualificazione urbanistico ambientale e per il risanamento igienico sanitario e paesaggistico di ambiti territoriali individuati dalla Regione caratterizzati da gravi fenomeni di abusivismo edilizio. Gli oneri di cui al presente comma gravano sul capitolo E 74509 ⁽²¹⁾).

4-bis. Le opere ricomprese negli strumenti urbanistici di cui all'articolo 7 possono essere finanziate anche attraverso appositi strumenti di ingegneria finanziaria previsti dall'Unione europea ⁽²²⁾.

(19) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 23 dicembre 2009, n. 985* e la *Delib.G.R. 22 marzo 2010, n. 187*.

(20) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 8, lettera a), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

(21) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 8, lettera b), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

(22) Comma aggiunto dall'*art. 5, comma 8, lettera c), L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Art. 10

Modifica alla legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti".

1. La lettera f), del comma 1 dell'*articolo 3 della L.R. n. 13/2009* è sostituita dalla seguente:

"f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente."

Art. 11

Modifiche 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".

1. Il comma 1 dell'*articolo 4 della L.R. n. 22/1997* è sostituito dal seguente:

"1. Il comune adotta i programmi integrati di cui all'articolo 3, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di consiglio."

2. Al comma 2 dell'*articolo 4 della L.R. n. 22/1997* sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", fatto salvo quanto previsto dal comma 3."

3. Al comma 3 dell'*articolo 4 della L.R. n. 22/1997* le parole da: " trascorsi" a: "comma 4" sono soppresse.

4. Al comma 4 dell'*articolo 4 della L.R. n. 22/1997* le parole: "Ai fine di" sono sostituite dalle seguenti: "In alternativa ai commi 2 e 3, al fine di".

5. Prima del comma 1 dell'*articolo 3* è inserito il seguente:

"01. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità edilizia, sicurezza nei luoghi di lavoro e regolarità contributiva gli interventi della presente legge sono presentati da soggetti pubblici o privati associati con soggetti in possesso di capacità tecnica, organizzativa ed economica adeguati all'importo dei lavori oggetto della proposta, che, all'atto di presentazione del programma integrato, dimostrino l'applicazione dei contratti collettivi di lavoro nazionali e territoriali di settore e presentino il documento unico di regolarità contributiva (DURC)."

Capo III - Edilizia residenziale pubblica e sociale

Art. 12

Edilizia residenziale sociale. Prime disposizioni per il diritto all'abitare.

1. In attesa della disciplina organica in materia di edilizia residenziale sociale, al fine di garantire il diritto all'abitare, la Regione promuove sul proprio territorio, con il concorso di enti locali, aziende pubbliche, fondazioni no profit, imprese sociali, banche etiche e di altri soggetti senza scopo di lucro nonché delle imprese di costruzioni e delle cooperative di abitazione, l'edilizia residenziale sociale, intesa come disponibilità di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto, ai sensi dell'articolo 15, comma 5. Rientra, altresì, nell'edilizia residenziale sociale l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

2. Nelle aree ad alta tensione abitativa e in relazione alle fasce di popolazione più esposte al disagio abitativo la Regione, per le finalità di cui al comma 1, si avvale, oltre che dei soggetti di cui al medesimo comma 1, delle ATER mediante la stipula di contratti di servizio, per la definizione di tutti i rapporti funzionali, prestazionali, economici e finanziari.

3. L'edilizia residenziale sociale è realizzata da operatori pubblici e privati tramite l'offerta di alloggi in locazione o a riscatto, in modo da garantire l'integrazione di diverse fasce sociali e il miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari, anche attraverso la realizzazione di un progetto sociale di comunità ambientalmente e socialmente sostenibile con il supporto di strumenti e servizi per la riduzione dell'impatto ambientale, l'istruzione, la salute, il lavoro e l'educazione ambientale.

4. Sono definiti gestori di edilizia residenziale sociale i soggetti, pubblici e privati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica, affidati a seguito di procedure di evidenza pubblica nonché di proprietà privata. I gestori di edilizia residenziale sociale sono iscritti in un elenco regionale, la cui tenuta è curata dall'assessorato regionale competente in materia di politiche della casa. Il regolamento previsto dal comma 5 disciplina i criteri e le modalità per l'iscrizione all'elenco e per la tenuta dello stesso.

4-bis. Ai fini di una più efficace attuazione degli interventi e della programmazione prevista dal presente capo in materia di edilizia sociale, la Giunta regionale adotta una specifica carta dei suoli e degli immobili pubblici ricadenti nel territorio regionale, finalizzata alla pianificazione delle aree utilizzabili e idonee, secondo i vigenti strumenti urbanistici generali, per interventi di superamento dell'emergenza abitativa. La carta riconosce e individua, altresì, gli edifici di proprietà pubblica, afferenti al patrimonio regionale o di altri enti pubblici, al fine di promuovere l'adozione di specifici piani di recupero ai sensi della L. 457/1978. La Regione, per la realizzazione di detti piani di recupero, può acquisire immobili rimasti inutilizzati per più di cinque anni e/o in evidente stato di degrado, al fine di recuperarli, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici. I comuni localizzano gli interventi relativi ai fabbisogni abitativi prioritariamente nelle aree o immobili disponibili individuati dalla carta dei suoli e degli immobili pubblici, ove adottata ⁽²³⁾.

5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale adotta un regolamento, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, per la disciplina dei

criteri di attuazione e gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale, dei requisiti per l'accesso e la permanenza nella stessa, dei criteri per la determinazione del canone sostenibile e dei criteri e delle modalità per l'iscrizione all'elenco dei gestori di edilizia residenziale sociale e per la tenuta dello stesso. Il regolamento è adottato sentita la competente commissione consiliare, le organizzazioni sindacali degli inquilini più rappresentative nel territorio regionale, le associazioni di categoria delle imprese di costruzioni e delle cooperative di abitazione nonché le associazioni presenti sul territorio interessate alle problematiche del disagio abitativo.

(23) Comma aggiunto dall'*art. 5, comma 9, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Art. 13

Indirizzi ai comuni per garantire il passaggio da casa a casa di particolari categorie sociali.

1. Al fine di contenere il disagio abitativo e di garantire il passaggio da casa a casa dei soggetti aventi i requisiti di cui all'*articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9* (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) e delle famiglie oggetto di azioni di rilascio per morosità collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i comuni individuati nell'*articolo 1 della L. n. 9/2007* possono istituire apposite commissioni per promuovere l'eventuale graduazione delle azioni di rilascio da parte della competente autorità giudiziaria ordinaria.

2. I comuni disciplinano il funzionamento e la composizione delle commissioni di cui al comma 1, garantendo la presenza, previa intesa con le amministrazioni statali di appartenenza, di un rappresentante della prefettura e di un rappresentante della questura competenti per territorio, dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative individuate ai sensi dell'*articolo 4, comma 1, della L. n. 431/1998* e successive modifiche e della convenzione nazionale sottoscritta ai sensi del medesimo articolo 4, comma 1, in data 8 febbraio 1999 e successive modifiche, nonché di un rappresentante dell'ATER competente territorialmente.

Art. 14

Misure a sostegno dei soggetti che hanno contratto o contrarranno mutui per l'autocostruzione per l'acquisto della prima casa e per l'autorecupero⁽²⁴⁾.

1. Per sostenere gli individui che hanno contratto o intendono contrarre un mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione, all'autocostruzione anche associata, al recupero o all'autorecupero della prima casa, la Regione promuove misure di sostegno e garanzia.

2. Accanto al fondo di solidarietà per i mutui istituito dall'*articolo 13 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31* (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009) è istituito, a favore dei nuclei familiari con un reddito ISEE fino a 40 mila euro che non presentano sufficienti garanzie per l'accensione di mutui, un fondo di garanzia finalizzato a consentire l'accesso al mutuo. I soggetti di cui al presente articolo non devono possedere altri immobili di proprietà nella regione Lazio e il mutuo da contrarre non può essere superiore a quindici volte il loro reddito ISEE. Con apposita deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i requisiti per l'identificazione dei nuclei familiari interessati e la modalità di funzionamento del fondo la cui gestione è affidata a Sviluppo Lazio S.p.A. o a sue controllate.

3. Le misure di cui ai commi 1 e 2 sono rivolte anche alle cooperative di autorecupero di immobili pubblici. Il fondo previsto al comma 2 può essere anche utilizzato per l'accensione di mutui individuali o la trasformazione dei mutui intrapresi dalle cooperative di autorecupero in mutui individuali e comunque finalizzati all'autorecupero di immobili pubblici. Le misure previste dal presente articolo sono rivolte, altresì, ai soggetti che intendono realizzare interventi in autocostruzione anche associata. Con successivo regolamento, la Giunta regionale fornisce indirizzi e direttive atte a disciplinare gli interventi di autocostruzione, anche associata.

4. Le risorse di cui al fondo di garanzia previsto dal comma 2 sono utilizzate, fino a un limite massimo del 25 per cento della disponibilità annuale, per la concessione di contributi a favore dei nuclei familiari, anche monoparentali, costituiti da persone ultrasessantacinquenni con reddito ISEE, riferito all'intero nucleo familiare, inferiore o uguale a 25 mila euro, per ristrutturare o adeguare gli immobili di proprietà, destinati a prima casa, al fine della messa in sicurezza e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienici, dell'incremento del risparmio energetico, dell'eventuale abbattimento delle barriere architettoniche e dell'installazione di apparecchiature di telesoccorso e telecontrollo, di meccanismi di rilevazioni di perdite (gas, acqua) e automatismi in genere. Il contributo regionale previsto dal presente comma può essere concesso fino ad un massimo del 50 per cento della spesa dichiarata ammissibile con deliberazione della Giunta, da determinare con riferimento alla tipologia dell'intervento e/o dell'impianto ed alle condizioni reddituali del nucleo familiare.

5. Alla copertura delle spese relative ai contributi previsti ai commi 3-bis e 4 si provvede nei limiti degli stanziamenti disposti ai sensi dell'articolo 15, comma 5-bis, fino ad un importo stabilito annualmente con deliberazione della Giunta regionale; alla copertura delle ulteriori spese previste dal presente articolo si provvede con appositi fondi previsti dall'*articolo 13 della L.R. n. 31/2008* e dall'*articolo 75 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4*, relativo al fondo speciale di garanzia per la casa.

(24) Articolo così sostituito dall'*art. 5, comma 10, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge). Il testo originario era così formulato: «Art. 14. Misure a sostegno dei soggetti che hanno contratto o contrarranno mutui per l'acquisto della prima casa e per l'autorecupero. 1. Per sostenere gli individui che hanno contratto o intendono contrarre un mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione, al recupero o all'autorecupero della prima casa, la Regione promuove misure di sostegno e garanzia.

2. Accanto al fondo di solidarietà per i mutui istituito dall'*articolo 13 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31* (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2009) è istituito, a favore dei nuclei familiari con un reddito ISEE fino a 40 mila euro che non presentano sufficienti garanzie per

l'accensione di mutui, un fondo di garanzia finalizzato a consentire l'accesso al mutuo. I soggetti di cui al presente articolo non devono possedere altri immobili di proprietà nella Regione Lazio e il mutuo da contrarre non può essere superiore a quindici volte il loro reddito ISEE. Con apposita delibera della Giunta regionale sono stabiliti i requisiti per l'identificazione dei nuclei familiari interessati e la modalità di funzionamento del fondo la cui gestione è affidata a Sviluppo Lazio o a sue controllate.

3. Le misure di cui al comma 1 e 2 sono rivolte anche alle cooperative di autorecupero di immobili pubblici. Per accedere a tali misure è necessario che almeno 2/3 dei soci della cooperativa abbiano almeno un reddito ISEE inferiore a 40 mila euro. Il fondo previsto al comma 2 può essere anche utilizzato per l'accensione di mutui individuali o la trasformazione dei mutui intrapresi dalle cooperative di autorecupero in mutui individuali e comunque finalizzati all'autorecupero di immobili pubblici.

4. Le risorse di cui al fondo di garanzia previsto dal comma 2 sono utilizzate, fino a un limite massimo del 25 per cento della disponibilità annuale, per la concessione di contributi a favore dei nuclei familiari, anche monoparentali, costituiti da persone ultrasessantacinquenni con reddito ISEE, riferito all'intero nucleo familiare, inferiore o uguale a 25 mila euro, per ristrutturare o adeguare gli immobili di proprietà, destinati a prima casa, al fine della messa in sicurezza e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienici, dell'incremento del risparmio energetico, dell'eventuale abbattimento delle barriere architettoniche e dell'installazione di apparecchiature di telesoccorso e telecontrollo.

5. Per la copertura delle spese previste dal presente articolo si provvede con appositi fondi previsti dall'*articolo 13 della L.R. n. 31/2008* e dall'*articolo 75 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4*, relativo al fondo speciale di garanzia per la casa.».

Art. 15

Programmazione regionale dell'edilizia residenziale sociale e piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata.

1. Al fine di garantire sul territorio regionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, in attesa della riforma generale della disciplina dell'edilizia residenziale pubblica, la Regione predispone un'organica programmazione di interventi per l'edilizia residenziale sociale, tenendo conto in primo luogo delle necessità segnalate dai comuni definiti ad alta tensione abitativa e promuove un piano straordinario decennale di interventi finalizzati in particolare alla manutenzione e realizzazione di edilizia sovvenzionata anche attraverso il recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti pubblici e privati e del terzo settore. In questo quadro la Regione promuove, d'intesa con i comuni interessati, il censimento delle realtà di emergenza alloggiativa presenti al fine di promuovere nei confronti dei nuclei interessati l'applicazione della disposizione di cui al comma 4, lettera a).

2. Nella programmazione regionale di cui al comma 1 sono ricompresi, in particolare, gli interventi comunque rivolti all'incremento dell'offerta abitativa da destinare prioritariamente a nuclei familiari a basso reddito e ad altri soggetti in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, come individuati, anche in sede di finanziamento degli interventi stessi, da apposita deliberazione della Giunta regionale.

3. Nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale ricadono sia gli alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile di cui all'*articolo 1, commi 258, 259, 285 e 286 della legge 24 dicembre 2007, n. 244* (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008) sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal *D.M. 22 aprile 2008* del Ministro delle infrastrutture (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

4. Per le finalità di cui al comma 1 ed in base all'intesa ai sensi all'*articolo 8, comma 6, della L. n. 131/2003* tra Stato, Regioni ed enti locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, come pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 29 aprile 2009 n. 98, la Regione individua una serie di strumenti per garantire a tutti i soggetti di cui al comma 1 il diritto all'abitare attraverso:

a) interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alla fasce sociali più deboli;

b) interventi di edilizia agevolata e convenzionata realizzati da imprese di costruzioni e cooperative di abitazione destinati alla locazione o alla proprietà;

c) interventi di edilizia residenziale sociale volti ad aumentare la disponibilità di alloggi posti in affitto a canone sostenibile o a riscatto così come definito nel comma 5 promossi sia da soggetti pubblici che privati e destinati alle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato;

d) interventi volti a sostenere le fasce sociali in difficoltà nell'accesso alla prima casa sul libero mercato, sia nell'acquisto che nella locazione.

5. Fermo restando quanto previsto all'*articolo 70 della L.R. n. 31/2008*, la locazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale, anche agevolata, può essere trasformata in riscatto, purché sia garantita per l'inquilino la possibilità di scelta qualora voglia rimanere in affitto. Qualora l'inquilino non eserciti il diritto al riscatto esso verrà esercitato dall'ATER del territorio di competenza che continuerà a garantire all'inquilino il diritto alla locazione nei limiti e secondo i criteri e le modalità da definire in sede di applicazione della previsione contenuta nell'*articolo 15, comma 2, lettera c), della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30* (Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica).

5-bis. Agli oneri connessi all'applicazione del piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata di cui al presente articolo, si provvede mediante l'istituzione, nell'ambito dell'U.P.B. E62, di un apposito capitolo denominato "Spese connesse all'attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata", con uno stanziamento, per l'esercizio finanziario 2009, pari ad euro 50 milioni e, per ciascuna delle annualità 2010-2018, pari ad euro 65 milioni. ⁽²⁵⁾.

6. Nelle more dell'istituzione di uno specifico tributo regionale ai sensi di quanto previsto dall'*articolo 7 della legge 5 maggio 2009, n. 42* (Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione), al pagamento degli oneri connessi alla contrazione del mutuo concernente gli interventi di cui al piano straordinario decennale di edilizia sovvenzionata si provvede, a partire dall'esercizio finanziario 2010, mediante parte del gettito della tassa automobilistica ⁽²⁶⁾.

(25) Comma aggiunto dall'*art. 1, comma 49, L.R. 11 agosto 2009, n. 22* nel presente art. 15 (indicato erroneamente in detta legge come art. 13).

(26) Comma così modificato dall'*art. 6, L.R. 10 agosto 2010, n. 3*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 17 della medesima legge).

Art. 15-bis

Interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale ⁽²⁷⁾.

1. In aggiunta agli strumenti di cui all'articolo 15, comma 4, sono previsti anche interventi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale.

2. Al fine di consentire l'acquisto del bene "casa" tramite riscatto con patto di futura vendita degli alloggi ATER o degli alloggi di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", è istituita una modalità di rateizzazione del prezzo di acquisto, di seguito denominato "mutuo sociale". Per interventi di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale" si intendono interventi di nuova costruzione di alloggi realizzati, al fine di calmierare i costi, su terreni nelle disponibilità degli enti pubblici e attuati, in forma diretta, dalla direzione regionale competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale.

3. Con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, sono stabiliti annualmente:

a) l'ammontare delle risorse finanziarie da destinare alla costruzione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata per mutuo sociale e all'acquisto degli alloggi delle ATER;

b) i requisiti di accesso al mutuo sociale e i bandi per la definizione dei soggetti beneficiari.

4. L'importo del mutuo sociale è pari al costo totale sostenuto per la realizzazione dell'alloggio di nuova costruzione di edilizia "sovvenzionata per mutuo sociale", o pari al prezzo complessivo richiesto dall'ATER per l'acquisto. In tal caso la Regione si sostituisce al soggetto avente titolo all'acquisto. In entrambi i casi la cessione della proprietà avviene con il pagamento dell'ultimo rateo di riscatto.

5. I ratei di riscatto con mutuo sociale sono mensili, fissi e composti dalla quota capitale maggiorata dell'1 per cento di interesse, e di ammontare non superiore al 20 per cento del reddito mensile del nucleo familiare del beneficiario. Il pagamento della rata è sospeso in caso di disoccupazione del beneficiario o altro impedimento al pagamento che si verifichi in capo al beneficiario, previo accertamento dell'impedimento stesso da parte della Regione. Nel periodo di sospensione, il beneficiario è tenuto al pagamento del canone di locazione mediante le medesime modalità della locazione delle ATER. Al termine dello stato di disoccupazione o al cessare di altro impedimento al pagamento, quanto versato dal beneficiario a titolo di canone di locazione viene calcolato in conto prezzo. È consentita l'estinzione anticipata. I ratei di mutuo sociale debbono essere reimpiegati per il finanziamento dell'edilizia residenziale sociale.

6. Alla definizione delle modalità e dei criteri di attuazione del presente articolo si provvede mediante deliberazione della Giunta regionale da approvarsi, su proposta dell'Assessore competente

in materia di piani e programmi di edilizia residenziale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli alloggi delle ATER che alla data di entrata in vigore della presente legge, risultino già inseriti nei piani di vendita approvati dalla Giunta regionale.

(27) Articolo aggiunto dall'*art. 5, comma 11, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Art. 16

Misure urgenti per gli immobili della Regione, delle ATER, degli altri enti dipendenti della Regione e degli enti locali.

1. Al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali, la Regione, le ATER e gli altri enti dipendenti dalla Regione e gli enti locali, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono eseguire sugli edifici di loro proprietà, sia a destinazione non residenziale che residenziale, rispettivamente, il cambio di destinazione ad uso residenziale, con o senza opere, nonché il frazionamento di unità abitative con il rispetto della superficie minima stabilita nel regolamento edilizio che, in assenza di specifica previsione, non può essere inferiore a 38 metri quadrati. Le ATER e gli enti locali possono, altresì, utilizzare, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, anche al fine di realizzare alloggi privi di barriere architettoniche, i piani terra liberi degli edifici di loro proprietà non oggetto dei vincoli di tutela prevista dalla legislazione vigente o degli strumenti urbanistici.

2. Negli edifici di cui al comma 1 sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al capo II, nel rispetto dei limiti ivi previsti.

3. Gli interventi previsti dal comma 2 sono realizzati dalla Regione, dalle ATER, dagli altri enti dipendenti dalla Regione e dagli enti locali nel rispetto e salvaguardia delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dell'impianto urbanistico.

4. Nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 comportino una modifica della destinazione d'uso, gli stessi sono comunicati ai comuni interessati.

4-bis. Le previsioni di cui all'*articolo 1-bis, comma 1, lettera a), della L.R. n. 36/1987* si applicano anche alle aree destinate a verde pubblico e servizi, ricadenti nei piani di zona di cui alla *L. 167/1962*, per la realizzazione di nuovi alloggi ERP, purché in dette aree sia garantita la relativa dotazione degli standard urbanistici ⁽²⁸⁾.

4-ter. Nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici, le ATER e gli enti locali, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, possono realizzare sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla *L. 167/1962*, nuove volumetrie da

destinare all'edilizia sovvenzionata nonché, in misura non superiore al 50 per cento, all'edilizia convenzionata e agevolata ⁽²⁹⁾.

4-quater. Gli interventi di cui al comma 4-ter, proposti ed approvati dalle ATER sono attuabili previa acquisizione del parere del comune territorialmente competente, in sede di conferenza di servizi ⁽³⁰⁾.

(28) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 12, L.R. 13 agosto 2011, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge).

(29) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 12, L.R. 13 agosto 2011, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge), e poi così modificato dall'art. 1, comma 168, L.R. 13 agosto 2011, n. 12, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1, comma 172, della stessa legge).

(30) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 12, L.R. 13 agosto 2011, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge).

Art. 17

Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica.

1. I comuni, al fine di ottimizzare l'utilizzo delle aree per l'edilizia residenziale pubblica inserite negli ambiti urbanistici compresi nei piani di zona, anche in eccedenza del fabbisogno abitativo previsto e previa valutazione della sostenibilità del maggior carico insediativo, possono effettuare:

a) l'aumento della previsione edificatoria delle aree già destinate dallo strumento urbanistico ad edilizia residenziale pubblica, fermo restando il rispetto dello standard urbanistico minimo inderogabile riferito al numero degli abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento;

b) la variazione in edilizia residenziale sociale degli standard urbanistici, eventualmente eccedenti rispetto a quanto previsto dal *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici, qualora si accerti, nell'ambito del piano di zona, il rispetto della misura minima inderogabile riferita al numero degli abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per le finalità del presente articolo i comuni, in relazione alle diverse tipologie di intervento, possono adottare, anche attivando processi partecipativi che coinvolgano gli abitanti di quartieri interessati:

a) varianti ai piani di zona di cui alla *legge 18 aprile 1962, n. 167* (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);

b) le localizzazioni degli interventi con le procedure di cui all'*articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865* (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla *legge 17 agosto 1942, n. 1150*; alla *legge 18 aprile 1962, n. 167*; alla *legge 29 settembre 1964, n. 847*; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);

c) i programmi integrati di cui alla *L.R. n. 22/1997*;

d) la variante urbanistica di cui all'*articolo 66-bis della L.R. n. 38/1999*.

3. Alle varianti e ai piani e programmi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 ricadenti all'interno degli attuali perimetri dei piani di zona, anche se decaduti o in corso di attuazione ai sensi dell'*articolo 5-bis del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86* (Misure urgenti di sostegno nelle aree metropolitane per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio) convertito con modificazioni dalla *legge 26 luglio 2005, n. 148* ovvero aventi una diversa destinazione urbanistica ai sensi degli strumenti urbanistici generali vigenti, si applica la procedura prevista dall'*articolo 1 della L.R. n. 36/1987* come modificato dalla presente legge, salvo quanto previsto dall'articolo 1-bis della medesima *L.R. n. 36/1987*, come introdotto dalla presente legge ⁽³¹⁾.

4. I programmi integrati di cui al comma 2, lettera c) possono comprendere anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, con esclusione di quelle interessate da destinazioni che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale vigente, ovvero al sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità. I programmi integrati possono ricomprendere, altresì, le zone indicate dall'*articolo 2, commi 4 e 5, della L.R. n. 22/1997*, per i fini e con i limiti ivi previsti.

5. Ai soli fini della dotazione di edilizia residenziale sociale, prevalentemente per le categorie degli anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate e degli studenti fuori sede per assicurare il diritto allo studio, i comuni possono variare le destinazioni del proprio strumento urbanistico generale vigente, nel limite massimo del 10 per cento delle destinazioni stesse, con esclusione di quelle di cui al comma 1, di quelle che attengono ad aspetti strategici dello strumento urbanistico generale vigente, ovvero al sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture, della mobilità e delle zone agricole, fatte salve le fattispecie previste al comma 4.

6. Gli interventi previsti negli strumenti di cui al comma 2 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 *D.Lgs. n. 192/2005* nonché dalla *L.R. n. 6/2008* e in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal *D.Lgs. n. 192/2005* ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'*articolo 7 della L.R. n. 6/2008*.

(31) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 13, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*).

Art. 18

Standard per l'edilizia residenziale sociale.

1. Fatto salvo quanto disciplinato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali ed evitarne la concentrazione in circoscritti ambiti urbani, negli strumenti urbanistici generali di nuova formazione e nei relativi strumenti attuativi, nonché nelle varianti generali di nuova formazione, alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici sono aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, in applicazione dell'*articolo 1, commi 258 e 259, della L. n. 244/2007* da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale.
 2. In relazione al tipo di intervento urbanistico, la cessione gratuita di cui al comma 1 riguarda prevalentemente le zone C del *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici ricomprese nei piani urbanistici attuativi.
 3. Nei casi di cui al comma 1 la cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20 per cento dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici. I comuni, al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale sociale, possono incrementare tale percentuale.
 4. [Per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, la percentuale di cui al comma 3 è elevata al 50 per cento, limitatamente alla edificabilità aggiunta generata dallo strumento urbanistico generale rispetto alle previgenti previsioni. Sono fatte salve le maggiori percentuali previste dagli strumenti urbanistici generali già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge] ⁽³²⁾.
 5. Nell'ambito delle percentuali di area fondiaria edificabile destinate all'edilizia residenziale sociale indicate nel comma 3, i comuni riservano almeno la metà delle stesse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ⁽³³⁾.
 6. Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, gli standard di cui al *D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici devono essere dimensionati con riferimento al numero di abitanti previsti, ivi compresi quelli derivanti dalla quota per l'edilizia residenziale sociale.
 7. Fatta salva la cessione gratuita delle aree di cui al presente articolo, ai fini della realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiarie cedute per l'edilizia residenziale sociale e stabilire oneri straordinari in relazione all'incremento del valore immobiliare. Il comune può, con procedure ad evidenza pubblica, assegnare quota-parte delle aree acquisite, destinandole ad edilizia libera residenziale destinata ad affitti a canone concordato o alle altre forma stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale.
-

(32) Comma abrogato dall'art. 5, comma 14, lettera a), L.R. 13 agosto 2011, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge).

(33) Comma così modificato dall'art. 5, comma 14, lettera b), L.R. 13 agosto 2011, n. 10, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 43, della stessa legge).

Art. 19

Accelerazioni procedurali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

1. Al fine di accelerare la conclusione degli interventi regionali di edilizia residenziale pubblica già programmati e finanziati, con particolare riferimento a quelli attribuiti alle ATER, assicurando l'efficace utilizzo delle risorse disponibili, la Regione adotta i provvedimenti necessari per il concreto avvio del procedimento e per la regolare esecuzione ed ultimazione degli interventi stessi.
2. In caso di inadempienza delle ATER nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la Regione esercita i poteri sostitutivi previsti dalla L.R. n. 30/2002.
3. In caso di inadempienza degli enti locali nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la struttura regionale competente, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 49 dello Statuto, accertata l'inerzia o l'inadempimento del comune, diffida quest'ultimo a provvedere entro un congruo termine ovvero a comunicare le motivazioni del ritardo. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le motivazioni addotte non risultino tali da giustificare l'inerzia o l'inadempimento, la struttura regionale competente trasmette gli atti alla Giunta regionale la quale delibera sull'esercizio dei poteri sostitutivi attraverso un commissario ad acta, da nominare con decreto del presidente. Il decreto di nomina è comunicato al comune interessato.

Art. 20

Fascicolo del fabbricato di edilizia residenziale pubblica.

- [1. I soggetti beneficiari di finanziamento regionale per l'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa l'edilizia agevolata-convenzionata, devono curare la redazione del fascicolo del fabbricato previsto dalla L.R. n. 31/2002, secondo le modalità indicate nel Reg. n. 6/2005, ovvero negli specifici regolamenti comunali, qualora adottati.
2. Il fascicolo del fabbricato deve essere allegato al quadro tecnico-economico finale dell'intervento; la sua assenza non consente l'erogazione a saldo del contributo regionale e la conclusione del procedimento relativo all'intervento finanziato, ivi compreso, per quanto riguarda l'edilizia agevolata-convenzionata, il rilascio degli attestati di possesso dei requisiti soggettivi.

3. La spesa relativa alla redazione del fascicolo del fabbricato può essere compresa, nella misura convenzionalmente determinata dalla Regione, fra gli oneri complementari previsti dal quadro tecnico-economico di cui al comma 2.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi trovano applicazione nei riguardi degli interventi che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non sono ancora pervenuti ad inizio lavori.

5. Le ATER, per la redazione del fascicolo del fabbricato di loro esclusiva proprietà e gestione, possono predisporre proposte programmatiche e richiedere alla Regione la concessione di contributi nei limiti e secondo i criteri e le priorità determinati dalla Giunta regionale con propria deliberazione] ⁽³⁴⁾.

(34) Articolo abrogato dall'art. 1, comma 3, L.R. 3 febbraio 2010, n. 1, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3 della stessa legge).

Art. 21

Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio" e successive modifiche.

1. Al comma 4 dell'articolo 29 della L.R. n. 38/1999 dopo le parole: "soddisfacimento dei fabbisogni" sono inserite le seguenti: "anche abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale".

2. Alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 30 della L.R. n. 38/1999 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'articolo 1, commi 258 e 259, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. Legge finanziaria 2008);".

3. Dopo l'articolo 53 della L.R. n. 38/1999 e successive modifiche è inserito il seguente:

"Art. 53-bis

Indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi.

1. I comuni, in relazione alle specifiche caratteristiche del paesaggio rurale delle zone agricole, prevedono nei propri regolamenti edilizi, oltre a quanto previsto dalla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche e in particolare dall'articolo 6, specifiche modalità di intervento, prescrivendo l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali volti al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali."

Art. 22

Modifica all'articolo 66-bis della L.R. n. 38/1999.

1. Al comma 1 dell'*articolo 66-bis della L.R. n. 38/1999* dopo le parole: "provvede alla formazione e approvazione dello strumento urbanistico generale" sono inserite le seguenti: "o di sue varianti".

Capo IV - Disposizioni finali

Art. 23

Osservanza degli standard urbanistici.

1. Qualora i comuni, nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali, utilizzino, al fine di migliorare la qualità abitativa, parametri dimensionali per ogni abitante o stanza equivalente, insediati o da insediare, superiori a quelli stabiliti dall'*articolo 3, comma 2, del D.M. 2 aprile 1968* del Ministro per i lavori pubblici, gli stessi comuni, al fine di osservare il rispetto degli standard urbanistici e non diminuire la quantità e la qualità della dotazione di servizi e verde pubblico nella città o in ciascuna porzione urbana interessata dalla variante, devono applicare un proporzionale incremento ai corrispondenti minimi inderogabili previsti dallo stesso decreto.

2. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali già approvati o adottati alla data di entrata in vigore della presente legge nonché i relativi strumenti urbanistici necessari alla loro attuazione, ivi comprese le varianti ai piani attuativi di cui agli *articoli 1 e 1-bis della L.R. n. 36/1987*, come modificata dalla presente legge.

Art. 24

Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

1. Al fine di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria delle periferie, i comuni possono derogare a quanto disposto dall'*articolo 17, commi 1 e 2 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).

Art. 25

Disposizioni per favorire il recupero dei nuclei edilizi abusivi e definizione delle domande di sanatoria edilizia ⁽³⁵⁾.

1. Al fine di consentire la definizione dei procedimenti di sanatoria edilizia straordinaria ancora pendenti, i soggetti che hanno presentato domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della *L. 47/1985* e successive modifiche, dell'*articolo 39 della L. 724/1994* e successive modifiche, dell'*articolo 32 del D.L. 269/2003* e della *L.R. n. 12/2004*, possono presentare al comune alternativamente:

a) una perizia giurata del tecnico abilitato dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per decorso dei termini stabiliti dall'*articolo 35 della L. 47/1985*, dall'*articolo 39 della L. 724/1994*, dall'*articolo 32 del D.L. 269/2003* nonché dall'*articolo 6 della L.R. n. 12/2004*, ove ne ricorrano le condizioni previste;

b) la documentazione integrativa a quella trasmessa al comune, resa in conformità alle relative discipline delle singole sanatorie edilizie.

2. Sono escluse dall'applicazione del comma 1 tutte le domande per cui sia stata notificata l'improcedibilità.

3. I comuni, entro novanta giorni dal ricevimento dalla perizia giurata di cui al comma 1, lettera a), verificano la veridicità delle attestazioni stesse. Decorso il termine senza l'adozione di un provvedimento di autotutela da parte del comune, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria si intende formato a tutti gli effetti di legge nei termini previsti dalle singole leggi di sanatoria indicate nel medesimo comma 1, lettera a).

4. L'interessato presenta la documentazione integrativa di cui al comma 1, lettera b), entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7. Il comune, entro novanta giorni dalla ricezione della documentazione, provvede a rilasciare il titolo abilitativo edilizio in sanatoria; nei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti il termine per il rilascio del titolo è di centoventi giorni. Trascorsi inutilmente i termini per il rilascio del titolo è possibile attivare le procedure di cui al comma 1, lettera a), ove ricorrano le condizioni previste dalle leggi citate.

5. Il comune interessato, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'attestazione di cui al comma 1, lettera a) ovvero dalla concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi del comma 4, trasmette la documentazione necessaria all'autorità giudiziaria ai fini di quanto previsto dall'*articolo 38 della L. 47/1985* e successive modifiche.

6 Al fine di consentire l'effettivo espletamento delle funzioni amministrative di competenza comunale connesse alla definizione dei procedimenti di cui al comma 1, i comuni possono applicare diritti istruttori, sulla base dei criteri definiti dal regolamento di cui al comma 7.

7. La Giunta regionale, entro il 31 gennaio 2012, con regolamento di attuazione di cui all'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, definisce i criteri e le modalità per la presentazione degli atti e dei documenti di cui al comma 1 nonché per la definizione dei diritti istruttori ai sensi del comma 6.

8. Entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7, il comune invia alla Regione l'elenco completo dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria, rilasciati anche per effetto delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 nonché l'elenco delle richieste dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria ancora non definite.

9. I comuni, entro duecentodieci giorni dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 7, adottano o adeguano le perimetrazioni dei nuclei edilizi abusivi, ai sensi della *legge regionale 2 maggio 1980, n. 28* (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, tenendo conto delle costruzioni abusive ultimate entro il 31 marzo 2003. A seguito dell'adozione della perimetrazione, i comuni adottano gli ulteriori strumenti urbanistici previsti dalla *L.R. n. 28/1980* per la riqualificazione dei nuclei edilizi abusivi. La mancata adozione della perimetrazione di cui al presente comma entro i termini previsti produce la decadenza da eventuali finanziamenti previsti dalla *L.R. n. 28/1980* e successive modifiche e l'impossibilità di accedere ai finanziamenti relativi alla riqualificazione urbana di cui all'articolo 9.

(35) Articolo così sostituito dall'*art. 5, comma 15, L.R. 13 agosto 2011, n. 10*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 5, comma 43, della stessa legge*). Il testo originario era così formulato: «Art. 25. Procedimenti in corso per il rilascio del titolo edilizio abilitativo in sanatoria. Nuclei edilizi abusivi. 1. Al fine di consentire l'applicazione della presente legge, i soggetti che alla data di entrata in vigore della stessa abbiano presentato domanda di concessione del titolo edilizio abilitativo in sanatoria e non si sia formato il prescritto silenzio assenso né il comune abbia provveduto al rilascio del titolo medesimo possono richiedere al comune stesso la definizione prioritaria dei relativi procedimenti.

2. I soggetti di cui al comma 1 presentano al comune, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, specifica domanda alla quale sono allegate la copia della richiesta del titolo edilizio abilitativo in sanatoria e la dichiarazione che l'edificio oggetto della richiesta di sanatoria ricada nei casi previsti dagli articoli 3, 4 e 5. I comuni definiscono i relativi procedimenti in base all'ordine cronologico di presentazione delle domande.

3. I comuni, entro quindici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, adottano le perimetrazioni dei nuclei edilizi abusivi ai sensi della *legge regionale 2 maggio 1980, n. 28* (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente), e successive modifiche, tenendo conto delle costruzioni abusive ultimate entro la data del 31 marzo 2003.».

Art. 26

Modifiche alla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure" e successive modifiche.

1. L'*articolo 1 della L.R. n. 36/1987* è sostituito dal seguente:

«Art. 1

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 dello strumento urbanistico generale non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento urbanistico generale di seguito elencate:

a) la viabilità primaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, 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 quali risultano fissate da dette previsioni;

b) l'adeguamento dello strumento urbanistico generale 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;

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. n. 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 e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;

f) le modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche degli edifici.

2. La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni, 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.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare, che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2. Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo il comune decide sulle eventuali opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni.».

2. Dopo l'*articolo 1 della L.R. n. 36/1987* è inserito il seguente:

«Art. 1-bis

1. I piani attuativi di cui all'articolo 1 sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, quando sono conformi allo strumento urbanistico generale. I piani attuativi non comportano varianti quando riguardano:

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 sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;

e) le modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;

f) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze oltre i limiti previsti dalla lettera e);

g) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;

h) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

i) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

l) 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;

m) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'*articolo 27 della L. n. 457/1978*;

n) 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;

o) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

p) le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;

q) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, ivi inclusi quelli ricadenti nelle zone di recupero dei nuclei edilizi abusivi, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici.

2. Sono fatte salve le procedure dell'*articolo 6 della L.R. n. 22/1997* per le lettere d), e), f), g), h) e l) di cui al presente articolo. Sono fatte salve, altresì, le procedure di approvazione delle modifiche dei programmi di recupero urbano stabilite nei rispettivi accordi di programma.».

3. All'*articolo 2 della L.R. n. 36/1987*:

a) al secondo comma le parole da: "dal primo comma del precedente articolo" sono sostituite dalle seguenti: "dall'articolo 1";

b) al terzo comma dopo le parole: "schema di convenzione" sono inserite le seguenti: "autorizzano il sindaco alla stipula della convenzione con il proprietario o i proprietari lottizzanti e";

c) il quinto comma dell'*articolo 2 della L.R. n. 36/1987* è sostituito dal seguente: "Con deliberazione da adottare entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al quarto comma, il consiglio comunale si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione e in caso di assenza delle suddette osservazioni la deliberazione non è dovuta.".

4. Al terzo comma dell'*articolo 4 della L.R. n. 36/1987* le parole: "il termine di centoventi giorni" sono sostituite dal seguente: "il termine di novanta giorni".

Art. 27

Prevenzione del rischio sismico. Adeguamento della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4 "Prime norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico. Snellimento delle procedure".

1. Con regolamento autorizzato adottato ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera c), dello Statuto, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale disciplina, in conformità alla normativa statale vigente in materia di prevenzione del rischio sismico e, in particolare, alle disposizioni di cui al capo IV, sezione II, del *D.P.R. n. 380/2001* e dell'*articolo 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741* (Ulteriori norme per l'accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche), i criteri e le modalità per la presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, per la denuncia dell'inizio dei lavori, per l'autorizzazione da parte della competente struttura tecnica regionale, nonché per l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle nuove classificazioni sismiche e per l'espletamento dei controlli ⁽³⁶⁾.

2. Fatto salvo quanto previsto dalla suddetta normativa statale, il regolamento di cui al comma 1 è adottato nel rispetto dei seguenti principi:

a) snellimento delle procedure, nel rispetto di quanto previsto dall'*articolo 20 della L. n. 741/1981* ed adeguamento delle stesse alla vigente normativa statale;

b) controllo di tutte le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche di particolare rilevanza, quali strutture ospedaliere, strutture civili, strutture militari, strutture industriali, infrastrutture, nonché di tutte le costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi quali strutture per l'istruzione, strutture destinate a manifestazioni culturali, sportive e spettacoli, mercati, strutture civili e industriali;

c) controllo a campione sorteggiato per le restanti costruzioni con valore del campione crescente in funzione della pericolosità sismica del territorio.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 1, sono abrogati gli *articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 della L.R. n. 4/1985* ⁽³⁷⁾.

3-bis. Nelle more dell'adozione del regolamento di cui al comma 1, per i criteri e le modalità per la presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, per la denuncia dell'inizio dei lavori, per l'autorizzazione da parte della competente struttura tecnica regionale, nonché per l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle nuove classificazioni sismiche e per l'espletamento dei controlli di applica la normativa vigente in materia di prevenzione del rischio sismico ⁽³⁸⁾.

(36) In attuazione del presente comma vedi il *Reg. reg. 7 febbraio 2012, n. 2*.

(37) Gli articoli qui citati sono stati abrogati dall'*art. 13, Reg. reg. 7 febbraio 2012, n. 2*, entrato in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione, attuativo del comma 1 del presente articolo.

(38) Comma aggiunto dall'*art. 2, L.R. 3 febbraio 2010, n. 1*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 3 della stessa legge*).

Art. 28

Modifiche alla legge regionale 12 settembre 2002, n. 31 "Istituzione del fascicolo del fabbricato" e successive modifiche.

1. Alla lettera e) del comma 1 dell'*articolo 3 della L.R. n. 31/2002* e successive modifiche sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "finalizzate, tra l'altro, a concordare agevolazioni economiche a favore dei proprietari degli edifici;".
2. Al comma 1 dell'*articolo 4 della L.R. n. 31/2002* le parole da: ", con le modificazioni" a: "nel tempo" sono sostituite dalle seguenti: ". La valutazione delle condizioni di sicurezza e staticità dell'edificio è effettuata, altresì, tenendo conto delle modificazioni e adeguamenti dell'edificio, conosciuti o conoscibili con l'ordinaria diligenza da parte del proprietario.".
3. Al comma 2 dell'*articolo 4 della L.R. n. 31/2002* sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "Qualora il proprietario non dia seguito all'ulteriore fase di approfondimento conoscitivo, il professionista incaricato ne dà immediata comunicazione ai competenti uffici comunali, specificando il grado di rischio per la sicurezza dell'edificio.".
4. Dopo il comma 1 dell'*articolo 7 della L.R. n. 31/2002* è inserito il seguente:

"1-bis. L'acquisizione presso gli uffici regionali della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo avviene senza oneri per il richiedente. Gli enti locali possono prevedere analoghe forme di agevolazione.".
5. Il comma 4 dell'*articolo 7 della L.R. n. 31/2002* è sostituito dal seguente:

«4. Al fine di consentire la redazione del fascicolo del fabbricato, la Regione e i comuni prevedono forme di incentivo o di agevolazione per i proprietari in condizioni economiche o sociali disagiate. Con Delib.G.R. sono definiti i requisiti per l'accesso alle forme di incentivo o agevolazione nonché le modalità di concessione.».
6. Dopo l'*articolo 7 della L.R. n. 31/2002* è inserito il seguente:

«Art. 7-bis

Sanzioni.

1. La violazione dell'obbligo di redazione del fascicolo del fabbricato comporta l'applicazione a carico degli obbligati di una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 euro a 5.000 euro.».
-

Art. 29

Modifiche alla legge regionale 3 agosto 2004, n. 10 "Interventi straordinari in favore di soci di cooperative edilizie in difficoltà economiche" e successive modifiche.

1. Dopo il comma 2 dell'*articolo 1 della L.R. n. 10/2004* e successive modifiche sono aggiunti, in fine, i seguenti:

«2-bis. I soci delle cooperative edilizie di cui al comma 1, destinatari della sovvenzione regionale finanziata in base alla *legge 17 febbraio 1992, n. 179* (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, che non abbiano ottenuto la liquidazione dell'intero importo dovuto, mantengono l'inserimento nella prima fascia di reddito considerato alla data di assegnazione della sovvenzione alla cooperativa, senza obbligo di restituzione dell'importo già liquidato.

2-ter. Ai soci delle cooperative edilizie di cui al comma 1 che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non abbiano ottenuto la liquidazione della sovvenzione regionale finanziata in base al *decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398* (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito, con modificazioni, dalla *legge 4 dicembre 1993, n. 493*, ancorché erogata nella misura del 30 per cento, si applicano le disposizioni di cui alla *L. n. 179/1992* per consentire la trasformazione della locazione a termine in proprietà degli alloggi. A tal fine le cooperative interessate richiedono alla Regione l'autorizzazione alla trasformazione e provvedono al conseguente adeguamento della convenzione stipulata con i comuni.».

La presente legge regionale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Lazio.