

Proposta di legge:

Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio).

Sommario

Capo I - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

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

Art.2 - Interventi ammessi

Art.3 - Documentazione per il rilascio del permesso di costruire

Art.4 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente

Art.5 - Monitoraggio degli effetti applicativi della legge

Capo II - Integrazione del contenuto dei piani operativi comunali. Modifiche alla l.r.65/2014

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

Preambolo

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

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

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137);

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

Considerato quanto segue:

1. è necessario dare impulso al recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo, nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio) e nel rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT);
2. nel rispetto dei principi previsti dalla l.r.65/2014 e del PIT, è necessario contribuire alla valorizzazione del territorio rurale, prevedendo misure volte ad incentivare, in tale territorio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici abbandonati caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono;
3. è necessario prevedere che le misure volte al recupero del patrimonio edilizio esistente previste dalla presente legge si applichino fino al momento dell'adeguamento della disciplina comunale per il recupero degli edifici caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono, situati nel territorio rurale, sulla base dei criteri della presente legge;
4. è necessario che la disciplina indicata al punto 3 del presente preambolo integri quanto previsto nel piano operativo, ai sensi dell'articolo 95, comma 1, lettera a) della l.r.65/2014, con specifico riguardo al territorio rurale;

Capo I

Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

Art.1

Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale secondo quanto stabilito all'articolo 4, nel rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT), sugli edifici che presentano le caratteristiche di cui ai commi 2 e 3, sono ammessi una sola volta gli interventi previsti all'articolo 2, al fine di favorire il recupero funzionale ed edilizio di tali immobili.

2. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio), le disposizioni della presente legge si applicano agli interventi volti al recupero, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre categorie funzionali, purchè previste dalla pianificazione urbanistica comunale, di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado.

3. Ai fini di cui al comma 1:

a) per residenze rurali abbandonate si intendono gli edifici ricadenti nel territorio rurale come individuato dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, che risultano non utilizzati da almeno 5 anni dalla data di entrata in vigore della presente legge;

b) per edifici in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario si intendono quelli connotati dalla sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:

1) precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;

2) diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;

3) mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale,

4) ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

4. Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

a) alle residenze rurali abbandonate per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), oppure per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VII, capo II, della l.r.65/2014, qualora tali sanatorie o sanzioni abbiano avuto ad oggetto incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile (SUA).

b) gli edifici che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali assoggettano a restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c) della l.r.65/2014;

c) agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica

ed idraulica, come definita negli strumenti di pianificazione territoriale comunale o negli atti di pianificazione di bacino, e agli immobili oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

Art.2

Interventi ammessi

1. Sugli edifici che presentano le caratteristiche di cui all'articolo 1 e fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale nei termini indicati in tale norma, sono ammessi una sola volta interventi di addizione volumetrica pari:

a) al 10 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 40 metri quadrati, nel caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici o di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica;

b) al 15 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 50 metri quadrati, nel caso di realizzazione di un intervento di miglioramento sismico, secondo la vigente disciplina sismica, che garantisca il raggiungimento di un livello minimo di sicurezza non inferiore a 0,65 dell'indice di rischio, assumendo quale riferimento i contenuti della direttiva regionale D1.9 di cui alla deliberazione della Giunta regionale del 31 marzo 2010 n.420 (Approvazione dei criteri, modalità e fasi per la progettazione e per l'esecuzione degli interventi di prevenzione e riduzione del rischio sismico degli edifici pubblici e strategici rilevanti.). Qualora l'edificio nella sua configurazione iniziale abbia il coefficiente inferiore a 0,65, l'intervento di miglioramento deve garantire l'incremento del coefficiente in misura non inferiore al 10 per cento;

c) al 20 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo 70 metri quadrati, nel caso di adeguamento sismico dell'intero edificio secondo la vigente disciplina sismica;

d) al 25 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 90 metri quadrati, in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui alle lettere a) e b) o a) e c).

2. Il titolo abilitativo contiene la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico o il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.

3. Le addizioni volumetriche, realizzate nei limiti indicati al comma 1, sono realizzate in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi, che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza.

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

5. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 1, comma 4, lettera b), in presenza di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo possono essere realizzate attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h) della l.r.65/2014, degli eventuali volumi secondari presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali, se privi di valore.

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

Art.3

Documentazione per il rilascio del permesso di costruire

1. Gli interventi di cui all'articolo 2 sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire.
2. I proprietari degli immobili aventi le caratteristiche di cui all'articolo 1 possono conseguire il permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 134 della l.r.65/2014, previa verifica da parte del comune della sussistenza delle condizioni stabilite dalla presente legge.
3. Ai fini di cui al comma 2, i proprietari degli immobili presentano al comune la richiesta di permesso di costruire, che contiene le dichiarazioni necessarie alla verifica:
 - a) dello stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico negli ultimi 5 anni;
 - b) della presenza delle condizioni di degrado definite dall'articolo 1, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazioni.

Art.4

Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con le finalità della presente legge, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
 - a) integrano il quadro conoscitivo dei propri strumenti di pianificazione urbanistica sulla base dei dati disponibili o reperibili sulla presenza di immobili abbandonati, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo;
 - b) integrano la disciplina del territorio rurale in attuazione dell'articolo 95, comma 2, lettera b) della l.r.65/2014, con specifiche disposizioni volte al loro recupero sulla base dei seguenti criteri:
 - 1) l'indicazione delle sole destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi di rifunzionalizzazione degli edifici abbandonati ai soli fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale;
 - 2) la definizione di una specifica disciplina volta a dettagliare gli interventi edilizi ammissibili in modo da favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della l.r. 65/2014, con particolare riferimento alle addizioni volumetriche e agli interventi di sostituzione edilizia.

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

Art.5

Monitoraggio degli effetti applicativi della legge

1. Al fine di monitorare gli effetti applicativi della presente legge, a far data dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni trasmettono alla Giunta regionale una relazione, con cadenza annuale, che dà conto delle pratiche edilizie in corso o concluse in attuazione delle disposizioni della presente legge.

Capo II
Integrazione del contenuto dei piani operativi comunali.
Disposizioni per gli interventi di rigenerazione urbana.
Modifiche alla l.r.65/2014

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

1. Alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 95 della l.r.65/2014, dopo le parole “di valenza storico-testimoniale” sono inserite le seguenti: “nonchè la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale _____ (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio)).”.