

Legge Regionale 15 ottobre 2012, n. 49

Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 “Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)”.

(Pubblicata sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Abruzzo [Ordinario 31 - 10 -2012, n. 56](#)).

Art. 1

(Obiettivi e finalità)

1. La presente legge, in attuazione del comma 9, dell'articolo 5, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, detta norme per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.
2. Con deliberazione di Consiglio comunale, da adottarsi entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, i Comuni possono decidere di avvalersi delle norme di cui alla presente legge o di escluderne l'applicabilità sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, nonché stabilire limiti differenziali alle possibilità di ampliamento previste dalla presente legge, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e al loro diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici dei piani attuativi.

Art. 2

(Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione)

1. Per favorire azioni di riqualificazione urbana, al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e/o ricostruzione con realizzazione, quale misura premiale, di un aumento di volumetria rispetto a quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, nei limiti e secondo i criteri di cui agli articoli 3 e 4.
2. Il tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell'istanza, deve attestare la volumetria esistente mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico; per volumetria e superficie complessiva si intendono quelle calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.
3. Per volumetrie legittimamente esistenti si intendono quelle esistenti legittime o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero oggetto delle procedure di cui all'art. 85 della L.R. 26 aprile 2004, n. 15 “Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)” e ss.mm.ii., quali risultanti da perizia asseverata da un tecnico abilitato.
4. Ai fini della presente legge si intendono per “edifici esistenti” quelli che tali erano alla data di pubblicazione del D.L. 13/05/2011 n. 70. Per i comuni inclusi nel cratere sismico di cui al Decreto del Commissariato Delegato n. 3 del 16.04.2009 e successive modifiche e integrazioni sono considerati esistenti gli edifici che tali risultavano alla data del 6 aprile 2009, purché sussistano le

condizioni di cui all'art. 1 comma 2 della presente legge.

5. Gli interventi di cui al comma 1, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti esclusivamente al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'articolo 2 dello stesso D.M. n. 1444/1968. Gli interventi di ricostruzione con premialità che superino il 20 per cento del volume sugli edifici residenziali ed il 10 per cento di superficie per gli immobili ad uso non residenziale devono rispettare le altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti.
6. Per standard si intendono quelli minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68.
7. Il costo di acquisizione di altre aree equivalenti nelle immediate vicinanze per la monetizzazione delle superfici di cui al comma 5 in luogo della cessione o uso pubblico, sarà determinato ponendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio o, in assenza, attraverso individuazione del prezzo di mercato.
8. Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, sono in ogni caso esclusi:
 - a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;
 - b) gli edifici collocati all'interno dei centri storici individuati come zone territoriali omogenee classificate "A", ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o ad esse assimilabili, come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;
 - c) gli edifici e i tessuti edilizi definiti di valore storico, culturale ed architettonico riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
 - d) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;
 - e) i beni individuati ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - f) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
9. Le differenti misure incentivanti disciplinate dalla presente legge possono essere oggetto di istanza contestuale a condizione che non vengano superati i singoli parametri di incentivo così come determinati, sulla base delle distinte destinazioni edilizie esistenti, dagli articoli 3 e 4.
10. Le misure premiali comunque non possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della L.R. 16/2009.
11. In caso di edifici ad usi promiscui, le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto dal comma 14, dell'articolo 5 del D.L. 70/2011, convertito dalla L. 106/2011.
12. All'interno dei piani attuativi e strumenti similari di cui all'art. 26 della L.R. n. 18/83, l'applicazione delle disposizioni previste dalla presente legge implica il rispetto degli standard minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68, nonché delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68. Devono essere inoltre rispettate le previsioni per le urbanizzazioni primarie e secondarie individuate

negli elaborati del P.R.G. le volumetrie aggiuntive, realizzate nella misura consentita dalla legge 12.7.2011, n. 106, quindi, non possono occupare le aree a tale funzioni destinate.

Art. 3

(Misure premiali per la riqualificazione urbana realizzata attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali)

1. In favore degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e successiva ricostruzione, di immobili residenziali, i Comuni riconoscono, quale misura premiale, una volumetria supplementare nella misura del 20 per cento della volumetria edificata esistente, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, al momento dell'entrata in vigore della presente legge.
2. L'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere aumentato fino a raggiungere il 40 per cento, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.
3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui al comma 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'ab-battimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.
4. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 10 per cento della volumetria esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe A, ai sensi della normativa vigente, e per tale incremento siano reperiti i relativi standard, anche attraverso la monetizzazione prevista nel precedente comma 2.
5. In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali sono reperiti nella misura minima di 1 mq./10 mc.

Art. 4

(Misure premiali per la riqualificazione urbana realizzata attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali)

1. In favore degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e/o ricostruzione di immobili ad uso non residenziale, i Comuni riconoscono, quale misura premiale, una superficie supplementare nella misura del 10 per cento della superficie utile lorda esistente al momento dell'entrata in vigore della presente legge.
2. L'incremento di cui al comma 1 può essere aumentato di un ulteriore 10 per cento, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'intero ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili, per ubicazione e destinazione, a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.
3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui al comma 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate a parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'ab-battimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.
4. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 10 per cento della superficie

esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe B, ai sensi della normativa vigente, e per tale intervento siano reperiti i relativi standard anche attraverso la monetizzazione prevista dal comma 2.

5. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 5 per cento della superficie esistente, che si andrà a sommare alle premialità di cui ai precedenti commi, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali determini lo smantellamento e la bonifica di immobili che, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano dotati di coperture contaminate da amianto e per tale ampliamento siano reperiti i relativi di standard, anche attraverso la monetizzazione prevista dal comma 2.
6. La misura premiale di cui al comma 5 non è cumulabile con altri incentivi previsti dalla normativa statale o regionale.
7. In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali sono reperiti nella misura minima, prevista dalla normativa vigente in materia, per la specifica destinazione.

Art. 5

(Condizioni e criteri per le modifiche di destinazione d'uso)

1. Ai sensi della lettera a), del comma 13, dell'articolo 5, del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, dalla L. 106/2011 le modifiche di destinazioni di uso, realizzate anche attraverso interventi di cui agli articoli 3 e 4, sono ammissibili purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.
2. Ferma la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici, sono comunque consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento. Il cambio di destinazione d'uso, in questo caso, deve essere funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio.
3. Nel caso in cui gli immobili siano inseriti in zone di P.R.G. che concorrono alla determinazione della dotazione complessiva degli standard di piano, presupposto essenziale per il cambio di destinazione d'uso è in ogni caso il rispetto dei limiti minimi inderogabili stabiliti dall'articolo 3 del D.M. 1444/1968, ovvero la relativa monetizzazione con i criteri stabiliti al comma 2 dell'articolo 3.
4. La complementarietà delle destinazioni, che include anche le strutture accessorie è, invece, valutata in riferimento alla coesistenza di diverse destinazioni d'uso tra loro compatibili secondo i criteri indicati al comma 2, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e completamento delle diverse funzioni fra loro.
5. Salva la possibilità delle Amministrazioni comunali di individuare ulteriori casi, sussiste complementarietà reciproca tra le seguenti destinazioni:
 - a) destinazioni residenziali integrabili: con esercizi commerciali di vicinato; studi professionali; artigianato di servizio alla persona;
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali integrabili con: direzionale e servizi; commerciali di vicinato, ricettività alberghiera ed extra – alberghiera, cultura e comunicazione;
 - c) destinazioni turistico- ricettive, integrabili con: ricettività alberghiera ed extra alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale, residenze per il personale addetto;

- d) destinazioni direzionali integrabili con: artigianato, commerciale nella forma di esercizio di vicinato;
 - e) destinazioni agricole integrabili con: attività agrituristica in ogni forma, somministrazione alimenti e bevande.
6. Per le destinazioni d'uso commerciale diverse dagli esercizi di vicinato, restano fermi i parametri urbanistici stabiliti dalla L.R. 16 luglio 2008, n. 11 "Nuove norme in materia di commercio" e le relative procedure per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e commerciali.
 7. Le destinazioni extra-alberghiere sono quelle indicate nella L.R. 28 aprile 1995, n. 75 "Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere" e successive modifiche e integrazioni e sono disciplinate da tale disposizione.
 8. Per gli immobili che hanno beneficiato di incentivi economici pubblici, le modifiche di destinazione d'uso di cui al presente articolo sono ammissibili nel rispetto degli eventuali vincoli indicati nei singoli atti concessori.

Art. 6

(Condizioni e criteri per la modifica della sagoma)

1. Per tutti gli interventi posti in essere per le finalità di cui al comma 1 dell'articolo 2 sono ammesse le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968.

Art. 7

(Semplificazione delle procedure)

1. I poteri sostitutivi in materia di rilascio di titoli abilitativi sono esercitati dalle Province nei modi e nelle forme previste dall'articolo 9 della L.R. 5 maggio 2010 n. 14 "Modifiche alla L.R. 9 gennaio 2010 n. 1 – Legge finanziaria regionale 2010 – e disposizioni di adeguamento normativo".
2. Fermi restando i limiti di cui al comma 8, dell'articolo 20, della L.R. 18/1983, non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici e le destinazione d'uso previsti dal Piano stesso. I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono adottati, controdedotti nelle osservazioni ed approvati dalla Giunta comunale con le modalità di cui all'art. 20 commi 2, 3, 4, 5 e 7 della L.R. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni. Le premialità previste nella presente legge costituiscono variazioni del carico urbanistico.
3. Il cambio di destinazione da edilizia residenziale pubblica ad altra destinazione costituisce variazione al P.R.G..

Art. 8

(Norma transitoria)

1. Alle istanze presentate ai sensi del D.L. 13/05/2011 n. 70 e della successiva legge di conversione del 2/07/2011 n. 106, in data antecedente a quella di entrata in vigore della presente legge, possono applicarsi le disposizioni della presente legge previa integrazione delle istanze medesime ai fini del raggiungimento delle premialità riconosciute dagli articoli che precedono, se inserite nell'elaborato del Consiglio comunale.
2. Gli edifici che hanno usufruito degli incrementi volumetrici di cui al D.L. 13/05/2011 n. 70 e della successiva legge di conversione del 2/07/2011 n. 106, o per i quali sono stati già conseguiti i titoli edilizi, possono usufruire di quanto normato dalla presente legge previa decurtazione delle premialità già riconosciute ai sensi della normativa nazionale.

3. Per gli interventi edilizi in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge, l'utilizzo degli incentivi di cui al D.L. 13/05/2011 n. 70 e della successiva legge di conversione del 2/07/2011 n. 106, è disciplinato dalle disposizioni della presente legge.

Art. 9

(Modifiche all'art. 11 della L.R. 16/2009)

1. Al comma 4 dell'art. 11 della L.R. 16/2009 le parole da "24 mesi" fino a "presente legge" sono sostituite con le parole "31 dicembre 2014".

Art. 10

(Modifica all'articolo 85 della L.R. 15/2004)

1. Al comma 2 dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)" la parola "luglio" è sostituita dalla parola "dicembre".

Art. 11

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul *Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo*.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel "*Bollettino Ufficiale della Regione*".

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Abruzzo.