

**Numero della legge:** 7

**Data:** 18/07/2017

**Numero BUR:** 57 s.o. 3

**Data BUR:** 18/07/2017

### Art. 1

#### (Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), detta disposizioni finalizzate a:

- a) **promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana** intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di *co-housing* per la condivisione di spazi ed attività;
- b) **incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente**, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- c) **qualificare la città esistente**, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;
- d) **aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti** mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- e) **favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato**, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- f) **promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile** che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto **la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole**, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
- g) **promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile**, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

2. Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:
  - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
  - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
  - c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della 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) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.
3. Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico 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) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
4. Le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali. La Regione introduce criteri specifici nella definizione dei bandi sui fondi strutturali europei a favore delle aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana e dei progetti sperimentali di rigenerazione urbana volti all'innovazione, all'attuazione di particolari forme di economia circolare e all'inclusione sociale.
5. Nell'ambito dei programmi (2) di rigenerazione urbana sono previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore del recupero della residenzialità e delle attività artigianali, della riutilizzazione delle aree di mercato inutilizzate dalla piccola distribuzione commerciale, di nuove attività produttive nelle aree industriali dismesse.
6. La Regione promuove specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale.
7. Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:
  - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;

- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

8. Per il perseguimento delle finalità di cui alla presente legge, al fine di individuare in forma omogenea e progressiva il territorio della Regione, la Carta dell'uso del suolo è pubblicata sul portale cartografico della Regione ed è aggiornata ogni tre anni a decorrere dall'ultimo aggiornamento del volo 2014.

## **Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867**

### **1. ARTICOLO 1 – Finalità e ambito di applicazione**

#### **1.1 Edifici ed aree escluse dall'applicazione della legge (art.1, comma 2, lettere a, b e c)**

*Il comma 2 dell'art.1 detta le condizioni richieste per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge.*

*In primo luogo giova sottolineare che l'applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 del medesimo art. 1.*

*Infatti, sebbene tale requisito sia espressamente riportato solo nell'art. 2 con riferimento ai programmi di rigenerazione urbana, esso è chiaramente condizione per l'applicazione di tutti gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, in quanto enunciato nell'art. 1, comma 2, tra le condizioni generali di applicabilità della legge.*

*In particolare, le disposizioni legislative trovano applicazione esclusivamente su edifici "legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi)". Al fine di definire correttamente il campo di applicazione della norma, va chiarito che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro.*

*In merito al requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio come presupposto per l'applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l'ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abilitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.*

*Inoltre, il comma 2 dell'art. 1 prevede che le disposizioni della legge non si applicano agli edifici ubicati:*

*"a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione fuori di dette aree;*

*b) nelle aree naturali protette, ad eccezione delle zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;*

*c) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ad esclusione delle aree individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4 della L.R. 22/97. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6."*

*Pertanto, solo le predette zone, tenuto conto delle specifiche eccezioni, sono escluse dall'ambito di applicazione della legge, con la conseguenza che risultano ammesse ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come "servizi pubblici".*

*Con riferimento al campo applicativo della legge, una precisazione merita poi l'esclusione, pur non ricompresa tra quelle di carattere generale di cui all'art. 1, delle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici dall'ambito di applicazione degli artt. 2, 3, 5 e 6. In proposito, infatti, occorre precisare che vanno considerati tali gli ambiti ricadenti nei perimetri individuati nelle Tavole B del PTPR, evidenziati con apposita campitura rossa.*

### **1.3 Applicazione della legge nelle aree naturali protette e nelle zone agricole (art.1, comma 2, lett. b e c)**

*La lettera b), del comma 2, facendo specifico riferimento alle aree naturali protette, esclude esplicitamente che gli interventi previsti dalla legge possano essere realizzati nelle predette aree.*

*La norma prevede, tuttavia, un'eccezione che riguarda le zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto comunque salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla l.r. 29/1997.*

*Con tale ultima previsione, il legislatore regionale ha voluto chiarire che nelle aree naturali protette gli interventi previsti dalla legge sono consentiti se l'area è classificata dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e, ove così fosse, se l'intervento non contrasti con la normativa prevista dai piani di assetto approvati ovvero con quella di salvaguardia prevista dalla l.r. 29/1997.*

*Per quanto riguarda la normativa di salvaguardia la l.r. 29/1997 nel comma 4, dell'art. 8 consente per le zone omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 "la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi" mentre per le zone omogenee C, D ed F la lettera r), del comma 3, dell'art. 8 consente la realizzazione "degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001".*

*Pertanto, in regime di salvaguardia, nelle aree dei parchi regionali individuate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani la legge si applica nelle modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della l.r. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal piano regolatore per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento.*

*Per quanto riguarda, invece, le aree naturali protette in cui è vigente il piano di assetto la legge si applica nelle zone di promozione economica e sociale previste dal piano ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera f), punto 4), della l.r. 29/1997 fermo restando che tali zone siano classificate nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.*

*La lettera c) dell'art. 1 esclude dal campo di applicazione della legge, ad eccezione dell'intervento previsto dall'art. 6, le zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 a meno che non siano classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani o come paesaggio degli insediamenti in evoluzione e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997.*

*Tale ultima disposizione, come noto, prevede che i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997 possono comprendere anche zone agricole purché contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale. Ora, la salvezza di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997, e cioè la possibilità di interessare le aree agricole contermini ai perimetri urbani e di scarso pregio, deve essere riferita ai soli programmi di rigenerazione urbana previsti dall'art. 2 della l.r. 7/2017. Infatti, è solo l'art. 2 della l.r. 7/2017 che richiama i programmi integrati di intervento o di recupero della l.r. 22/1997, e pertanto è solo tramite tale strumento che è possibile interessare all'intervento di rigenerazione zone omogenee E che abbiano i requisiti suddetti.*

*Quanto all'applicabilità dell'art. 6, occorre chiarire che tale disposizione non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del "mantenimento della destinazione d'uso in essere".*

*Per quanto attiene ai necessari approfondimenti in merito all'applicabilità in zona agricola degli interventi dell'art. 5 si rimanda al paragrafo 5 (Articolo 5 – Interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico) del presente provvedimento.*

*Merita infine chiarire che, ai sensi del comma 10 dell'art. 8, la realizzazione dei suddetti interventi determina l'adeguamento della destinazione di zona urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio alla destinazione d'uso in essere dello stesso.*

*Per tutti gli aspetti ulteriori rispetto all'edificazione in zona agricola continua, quindi, ad applicarsi integralmente il Titolo IV della l.r. 38/1999.*

#### ***1.4 Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici (art. 1, comma 3)***

*La legge ha previsto che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all'art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all'allegato A del DPR 31/2017.*

*In attesa della approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, si ricorda che sono in vigore le misure di salvaguardia previste dal capo V della L.R. 24/1998 e dallo stesso PTPR adottato con Delibere di giunta n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007.*

*In particolare, per quanto attiene la disciplina di tutela applicabile nelle more dell'approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale occorre richiamare quanto previsto all'art. 7 delle NTA dello stesso Piano.*

*La suddetta norma al comma 4 prevede che, per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili o aree di cui all'art. 134, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli per decreto o di legge) resta ferma la normativa dei PTP vigenti e che, in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti, debba prevalere la previsione più restrittiva.*

*Al contempo, il comma 5 della medesima norma stabilisce, invece, che per la parte di territorio interessata dai cd. beni identitari, ossia dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 134 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli di piano), a decorrere dall'adozione, si applica esclusivamente la "disciplina di tutela" del PTPR.*

*Per "disciplina di tutela" deve ovviamente intendersi quella relativa ai contenuti del PTPR aventi natura prescrittiva e non anche i contenuti aventi meramente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo.*

*A ciò si aggiunga che sempre il comma 7 dell'art. 7 delle NTA del PTPR prevede che per l'individuazione e la ricognizione dei beni paesaggistici, sino all'approvazione definitiva del PTPR, si deve fare riferimento esclusivamente alle perimetrazioni del PTPR adottato contenute negli elaborati "Beni Paesaggistici" – Tavole B che, per espressa previsione delle NTA del PTPR (v. art. 5, comma 2, lettera d), definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva e sostituiscono le tavole E1 e E3 dei PTP vigenti.*

**Art. 2**  
**(Programmi di rigenerazione urbana)**

1. Nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'articolo 1 sono consentiti, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati, programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basata anche sulle fonti rinnovabili.
2. La realizzazione dei programmi è subordinata all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
3. Per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, il comune verifica le condizioni per l'applicazione di quanto disposto all'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/2001.
4. I comuni, nel perseguire gli obiettivi e le finalità di cui all'articolo 1, valutando anche le proposte dei privati, ivi incluse quelle presentate da associazioni consortili di recupero urbano, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando:
  - a) la strategia localizzativa e di promozione sociale nonché le correlazioni e le ricadute rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, evidenziate in uno schema d'inquadramento;
  - b) gli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici che si intendono conseguire attraverso la riduzione dei consumi idrici, energetici e della impermeabilizzazione dei suoli nonché gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione;
  - c) le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;
  - d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura non superiore al 35 per cento della superficie lorda esistente;
  - e) le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del programma di intervento;
  - f) la quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20 per cento;
  - g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale;
  - h) le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare;
  - i) le aree verdi e verdi attrezzate;
  - l) le politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera b);
  - m) il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione civica e per il coinvolgimento di enti, forze sociali, economiche e culturali interessati ai programmi di rigenerazione;
  - n) i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione dei programmi di rigenerazione e le modalità di selezione dei soggetti privati;
  - o) una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione, in particolare considerando come riferimento il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana.

5. Le premialità di cui al comma 4, lettera d) sono **aumentate del 5 per cento** nel caso in cui la **superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 15 per cento** a favore della superficie permeabile.
6. I programmi di rigenerazione urbana **si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997 e successive modifiche da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'articolo 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36** (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche **ovvero mediante accordo di programma**. Nel caso di **programmi conformi** allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui **all'articolo 1 della l.r. 36/1987** e successive modifiche.
7. Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la **delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio**.
8. Le disposizioni di cui al presente articolo **non si applicano** nelle zone individuate come **insediamenti urbani storici dal PTPR**.
9. La Regione riconosce il diritto dei cittadini all'informazione e partecipazione civica nell'elaborazione di tutti i programmi di trasformazione dei territori, compresi i programmi di rigenerazione urbana. **L'adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dai relativi regolamenti comunali**. Nei provvedimenti approvativi **devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione** nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
10. Al fine di **promuovere la qualità urbanistica**, edilizia ed architettonica del programma di rigenerazione urbana, **le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento** nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura del **concorso di progettazione**.
11. Per le finalità di **sostenibilità ambientale** si applicano le disposizioni di cui alla **legge regionale 27 maggio 2008, n. 6** (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche nonché il **Protocollo ITACA Regione Lazio**, raggiungendo come **livello minimo il punteggio 3** relativo alla migliore pratica corrente. Per le medesime finalità, nei programmi di cui al presente articolo **si deve prevedere, nella misura minima del 30 per cento**, l'utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile.

## ***Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867***

### ***2. ARTICOLO 2 - Programmi di rigenerazione urbana***

#### ***2.1 Alloggi per l'edilizia residenziale pubblica e per l'edilizia sociale (art. 2, comma 4, lettera f)***

*Il comma 4 della disposizione contiene un elenco di voci che i Comuni devono indicare nel corso dell'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana di cui al medesimo art. 2, al fine di connotarne i contenuti per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi fissati dalla legge.*

*Tra queste, alla lettera f), è previsto che i Comuni indichino anche le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell'ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale.*

*Nulla vieta, ovviamente, che il Comune stabilisca che l'intera quota di edilizia residenziale*

*pubblica venga soddisfatta attraverso alloggi di edilizia sociale.*

*Infine, per quanto attiene la definizione e la disciplina degli alloggi di edilizia sociale occorre far riferimento a quanto previsto in merito dalla vigente normativa statale.*

## **2.2 Interventi di bioedilizia (art2, comma 11)**

*Il comma 11 dell'art. 2 prevede che per i programmi di rigenerazione urbana, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 6/2008.*

*Sul punto occorre chiarire che il rinvio operato dal Legislatore regionale alle disposizioni contenute nella l.r. 6/2008 va inteso solo per le parti della legge che non sia state superate da normative statali sopravvenute.*

*Al fine di rendere attuabili in modo sostanziale le finalità espresse alle lettere e) e g) del comma 1, dell'articolo 1 della legge si evidenzia che negli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, come anche disposto dalla lettera d), del comma 1, dell'articolo 12, della l.r. 6/2008, sono scomputabili in via esemplificativa dalla determinazione dell'indice di fabbricabilità, della superficie lorda e del volume dell'edificio i seguenti elementi:*

- 1) i volumi tecnici atti ad ospitare le dotazioni impiantistiche necessarie per i sistemi di produzione e/o accumulo di energie alternative;*
- 2) i maggiori volumi e le maggiori altezze atti alla realizzazione di coperture tecnologiche captanti;*
- 3) le superfici verticali/orizzontali quali sistemi tridimensionali "doppia pelle" degli edifici adoperati come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico;*
- 4) i volumi destinati ad accogliere sistemi di accumulo passivo quali muro di Trombe-Michele e sistemi analoghi;*
- 5) gli atrii solari a captazione diretta dell'energia solare anche in aderenza a due o più livelli (doppia altezza) o a corpi di fabbrica adiacenti;*
- 6) i camini polifunzionali atti all'accumulo energetico e/o la termo-circolazione dell'aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti;*
- 7) i pergolati ed i graticci, le logge, le persiane mobili anche perimetrati da sistemi captanti e/o atti all'ombreggiamento estivo;*
- 8) i maggiori spessori dei solai per la realizzazione di tetti inverditi e orti anche pensili;*
- 9) i volumi anche posti in copertura per la captazione dell'energia solare e per l'illuminazione naturale, anche zenitale, degli ambienti destinati alla permanenza.*

### Art. 3

#### (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

1. I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.
2. Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33<sup>1</sup> (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni.
3. Per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
4. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.
5. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
6. Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:
  - a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;
  - b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
8. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.<sup>1</sup>)

#### ***Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867***

#### ***3. ARTICOLO 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio***

##### ***3.1 Tipologie di intervento e titoli abilitativi (art. 3, comma 1)***

*L'art. 3 consente, all'interno di appositi ambiti di intervento individuati da parte del Consiglio Comunale, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di*

*una superficie lorda aggiuntive rispetto alle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.*

*In merito alla tipologia di interventi ammessi dalla norma occorre precisare che la stessa norma consente di effettuare, alternativamente, interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive.*

*Pertanto, il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.*

*Altro aspetto da chiarire riguarda l'autorizzazione per la realizzazione degli interventi che, come specificato dalla norma, si forma "previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo".*

*Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Per la sua validità, occorrerà che l'intervento una volta ottenuto il titolo venga eseguito nelle more della sua vigenza.*

*Nel merito, si ricorda che l'attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all'art. 1, comma 3 della l.r. 36/1987, all'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l'attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA a seconda dei casi.*

*Resta sempre ferma la possibilità di attuare, come sancito dalla medesima disposizione, gli interventi con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.*

### **3.2 Interventi di bonifica (art. 3, comma 3)**

*Il comma 3 ha previsto la possibilità, ove si esegua un intervento di demolizione e ricostruzione, di "delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità [...] in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale" individuato e di "cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera". Occorre a tale proposito precisare che l'ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del consiglio comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge.*

*La legge ha stabilito, inoltre, che la bonifica dell'area ceduta, ove necessaria, sia a carico del proponente e costituisca condizione sine qua non per la realizzazione dell'intervento edilizio privato e che debba essere ultimata e collaudata prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata.*

*In merito alla bonifica occorre chiarire che la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati.*

*In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l'intero Titolo Quinto della parte IV, dall'art. 239 all'art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Pertanto, per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modifica a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006. In linea con quanto richiesto dalla norma, dunque, solo una volta bonificata l'area inquinata, sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge.*

## Art. 4

### (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici)

1. I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999.
3. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.
4. Nelle more dell'approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:
  - a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;
  - b) all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
5. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale.

### ***Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867***

#### **4. ARTICOLO 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici**

##### **4.1 Titoli abilitativi (art. 4, comma 1)**

Anche per l'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici la legge rinvia "ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001".

Per tale fattispecie, valgono le medesime considerazioni illustrate al paragrafo 3.1 con la conseguenza che gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

##### **4.2 Disposizioni per i cambi d'uso nei centri storici, nelle zone omogenee D e nei Consorzi per lo sviluppo industriali (art.4, comma 3)**

Il comma 3 dell'art. 4 della legge attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.

Invece, nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di

*sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.*

#### **4.3 Disposizioni transitorie (art. 4, commi 4 e 5)**

*Il comma 4 dell'art. 4 della legge consente di applicare le disposizioni di cui al medesimo articolo per un periodo massimo di 12 mesi, a partire dall'entrata in vigore della legge (19 luglio u.s.) e fino all'approvazione della delibera di consiglio comunale di cui al comma 1 dell'art. 4. Restano in ogni caso esclusi da tale regime transitorio gli edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali, di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D. Per l'applicazione transitoria nelle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici è invece necessaria la preventiva autorizzazione della giunta comunale, che dovrà essere resa con riferimento ad ogni singola proposta di intervento.*

*Quel che necessita di essere chiarito è l'interpretazione della suddetta disposizione. A tal proposito, si rileva che il soggetto che intenda avvalersi di questa previsione avrà - fino all'approvazione della delibera da parte del consiglio comunale e, comunque, per un periodo massimo di 12 mesi a partire dall'entrata in vigore della legge - la possibilità di presentare il titolo ovvero la domanda di rilascio dello stesso, e che pertanto tale intervallo temporale non deve considerarsi un limite per la conclusione del procedimento, che dovrà invece definirsi ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 380/2001.*

*Ulteriormente da chiarire è il rapporto tra l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto all'art. 4 e l'intervento diretto disciplinato dall'art. 6. Come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4.*

*L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.*

*Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro.*

*Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.*

*Il comma 5 della norma stabilisce che nel regime transitorio di cui al comma 4 nelle zone individuate come insediamenti storici dal PTPR, l'intervento è ammissibile previa autorizzazione della Giunta comunale.*

*Sul punto, merita chiarire che la sopra richiamata delibera di giunta ha la finalità di autorizzare "a monte" la fattibilità dell'intervento e, non anche, quella di assentirlo. Conseguentemente, trattandosi di una delibera preliminare all'avvio della procedura per l'eventuale ottenimento del titolo edilizio, il soggetto proponente sarà tenuto a presentare, in tale sede, solamente una relazione tecnica illustrativa dell'intervento che intenderebbe realizzare in attuazione dell'art. 4, accompagnata da una tavola progettuale di massima.*

*Una volta ottenuta l'autorizzazione da parte della giunta, la progettazione dovrà, invece, adeguarsi alle regole richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo.*

*Nel periodo transitorio, resta fermo, il divieto di applicare le suddette disposizioni legislative a edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi nonché a edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.*

**Art. 5**  
**(Interventi per il miglioramento sismico e per**  
**l'efficientamento energetico degli edifici)**

1. Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.
2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
4. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
  - a) in adiacenza o 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;
  - b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
  - c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.
5. Gli ampliamenti 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 l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8.
8. La variante di cui al comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
10. Nei comuni della Regione individuati dall'Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici

del2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modifiche, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato di cui al presente articolo possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l'edificio e non ricadente in zona omogenea E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

### ***Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867***

#### ***5. ARTICOLO 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici***

*Gli interventi previsti all'art. 5 della legge consentono, previo recepimento di tali previsioni da parte dell'Amministrazione comunale, di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.*

*Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.*

*Inoltre, merita chiarire che la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. In tal caso, con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l'attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell'ampliamento previsto.*

*Infine, in merito all'applicazione degli interventi di cui all'art. 5 della legge nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 merita chiarire che i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.*

**Art. 6**  
**(Interventi diretti)**

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, **previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo** di cui al d.p.r. 380/2001, sono **sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta.**
2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, **oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001.**
3. In applicazione dell'articolo 28, comma 5, della legge 14 novembre 2016, n. 220 (Disciplina del cinema e dell'audiovisivo), **previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, al fine di tutelare la funzione degli immobili già destinati alle attività cinematografiche e a centri culturali polifunzionali, di agevolare le azioni finalizzate alla riattivazione e alla rifunzionalizzazione di sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali chiusi o dismessi, di realizzare nuove sale per l'esercizio cinematografico e nuovi centri culturali polifunzionali e i servizi connessi, di realizzare interventi per la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale e tecnologico delle sale, sono consentiti:**
  - a) interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un massimo del 20 per cento degli edifici esistenti;
  - b) interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti.
4. All'interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì consentiti, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti comunali vigenti o adottati, cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del 30 per cento delle superfici preesistenti per l'apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi. I suddetti interventi determinano automaticamente la modifica della destinazione urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici.
5. Gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'articolo 23, comma 1, lettera c), della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale, alle prescrizioni di cui al regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 18 (Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta) e successive modifiche, si attuano con modalità diretta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo **non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.**

## **Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867**

### **6. ARTICOLO 6 - Interventi diretti**

#### **6.1 Tipologia degli interventi, titoli abilitativi e cambio delle destinazioni d'uso (art. 6, commi 1 e 2)**

*Il comma 1 dell'art. 6 stabilisce che “ Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti su edifici legittimi o legittimati interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della una superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito è il 10% della superficie coperta”.*

*La prima precisazione da fare riguarda la tipologia degli interventi consentiti dall'articolo 6. In merito, si rinvia alla trattazione svolta nel precedente punto 3.1 nella quale si afferma che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità.*

*Per quest'ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di redistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita. In tal caso, l'intervento dovrà essere autorizzato mediante il permesso di costruire o, se necessario, mediante il permesso di costruire convenzionato. Tale tipologia di interventi deve naturalmente essere esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004.*

*Un secondo aspetto da chiarire riguarda la tipologia dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi. A tale proposito per “idoneo titolo abilitativo” ci si riferisce al permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) e disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 ed al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987.*

*Infine, merita chiarire che il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all'articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli “interventi diretti” sono “sempre consentiti”.*

*Inoltre, lo stesso legislatore detta nel comma 2 le condizioni per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 6 esplicitando che tali interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l'intervento “indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi”.*

*Pertanto, l'attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste.*

*Nei Comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale vigente o di programma di fabbricazione si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati le disposizioni di cui all'art. 6 con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso preesistente.*

*Nei Comuni dotati di programma di fabbricazione, oltre al recepimento delle previsioni di cui all'articolo 5 della legge, è consentito applicare le disposizioni dell'articolo 6 purché vengano rispettate per ogni zona omogenea le destinazioni d'uso consentite dallo stesso programma.*

#### **6.2 Interventi per l'adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta (art.6, comma 5)**

*Il regolamento regionale 24 ottobre 2008 n. 18 “Disciplina delle strutture Ricettive all'aria aperta”, come modificato dal regolamento regionale 26 novembre 2014 n. 27, definisce i nuovi requisiti che le strutture ricettive devono possedere per il rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza, accessibilità, prevenzione incendi e gestione delle attività.*

*Il comma 5, dell'articolo 6 della legge dispone che per l'adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del 20% della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell'ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.*

#### **Art. 7**

##### **(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)**

1. Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio.

#### **Art. 8**

##### **(Dotazioni territoriali e disposizioni comuni)**

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche

3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ . Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi 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) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula  $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$ .
5. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
6. Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
7. I controlli sulla completezza e la veridicità degli attestati di certificazione energetica devono essere effettuati dall'Agenzia regionale per l'ambiente attraverso il metodo a campione. Il campione su cui effettuare le verifiche è stabilito nella misura minima del 10 per cento degli attestati di certificazione energetica presentati nell'anno solare precedente.
8. Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001. I comuni dovranno inserire tale obbligo tra le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.
9. Nell'ambito dei programmi (3) di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.
10. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree

pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

## ***Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867***

### ***7. ARTICOLO 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni***

#### ***7.1 Standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 (art. 8, comma 1)***

*L'articolo 8 detta una serie di norme comuni per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della l.r. 7/2017.*

*Tra queste vi è quella relativa alla necessità di garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 ove a seguito dell'intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso.*

*La disposizione prevede che qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre diverse modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.*

*La possibilità di monetizzare con le regole sopra descritte gli standard urbanistici non reperiti è concessa anche in altre due fattispecie:*

- 1) nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;*
- 2) nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq.*

*In conseguenza di quanto prescritto dalla norma, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperire le aree per lo standard urbanistico dovuto, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi della monetizzazione, mentre nelle due precedenti fattispecie il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione.*

#### ***7.2 Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)***

*Il comma 3 dell'art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 bis del DPR 380/2001, ai limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale.*

*Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.*

#### ***7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4)***

*Per quanto riguarda la definizione di "Superficie lorda" si deve fare riferimento a quanto previsto nella deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 che recepisce lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del d.p.r. 380/2001 approvato il 20 ottobre 2016 con la stipula dell'Intesa Governo, Regioni e Comuni in sede di Conferenza Unificata. Con tale deliberazione la Regione disciplina le modalità e i termini di attuazione della stessa, prevedendo un atto di recepimento regionale che preveda i criteri, i metodi, le procedure e i tempi per l'adozione dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni e prevede norme tecniche di dettaglio (allegato C) ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi (allegato A).*

*In particolare i Comuni che utilizzano nella strumentazione urbanistica comunale vigente il volume come base per il computo della consistenza edilizia degli edifici, dovranno, ai sensi della DGR n. 243 del 19 maggio 2017, introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno*

specifico criterio di conversione. A tale proposito, ove necessario e in attesa dell'adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni, l'articolo 2 dell'Intesa consente alla Regione di dettare indicazioni tecniche di dettaglio. Pertanto, al fine di garantire una corretta ed uniforme applicazione delle disposizioni la legge al comma 4 dell'articolo 8 dispone che "Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $superficie = volume/3,20$  ovvero  $volume = superficie \times 3,20$ ."

Inoltre, per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la S.U.L., l'allegato D della deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 in risposta all'osservazione di Roma Capitale precisa che la S.U.L. è direttamente assimilabile alla "Superficie Lorda" dal Quadro delle definizioni.

Infine, per una corretta applicazione della legge, è opportuno specificare i criteri di calcolo della superficie lorda anche per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. A tale scopo, si evidenziano in via esemplificativa, le superfici delle strutture non residenziali che sono escluse dal computo della superficie lorda in quanto rientrano nella superficie accessoria di cui all'allegato A della suddetta deliberazione.

1) Androni e locali guardiania.

- Nel turistico-ricettivo non vanno conteggiate le hall di ingresso, le reception, i foyer, i depositi per i bagagli.

- Nel direzionale non vanno conteggiate la portineria, la reception e le aree prima dei tornelli di ingresso e di uscita.

- Nei centri commerciali non vanno conteggiate la mall e le aree dedicate al transito degli utenti per accedervi, i percorsi che dalla mall portano alle uscite di sicurezza.

- Nelle grandi superfici di vendita non vanno conteggiate le aree di ingresso fino alle casse e/o fino alle barriere mobili che delimitano l'area di vendita.

2) Collegamenti verticali

- Nel turistico ricettivo e nel direzionale non vanno conteggiati gli ascensori e le scale compresi i pianerottoli fino all'inizio dei corridoi e le aree di disimpegno.

- Nei centri commerciali non vanno conteggiati gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se facenti parte della mall. In caso contrario valgono le successive norme per le grandi strutture di vendita.

- Nelle grandi strutture di vendita non vanno conteggiati i percorsi delle vie di fuga opportunamente delimitati e identificati; gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se ubicati all'interno della struttura tra le casse e l'uscita; l'impronta in pianta di scale, tappeti mobili e ascensori, nonché il percorso, che dovrà essere delimitato a terra, necessario per raggiungerli se ubicati all'interno della struttura di vendita.

Per tutte le destinazioni non residenziali ~~non vanno~~, infine, sono scomputati dal calcolo della superficie lorda i locali destinati a contenere apparecchiature di impianti meccanici, elettrici e per la trasmissione dati.

I suddetti volumi, nel caso di successive trasformazioni dell'edificio, non potranno essere computati nel calcolo per il dimensionamento della consistenza edilizio del fabbricato esistente, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa regionale e nazionale di riferimento. A tal fine la richiesta di permesso di costruire sarà corredata da specifico atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a rispettare le suddette prescrizioni.

#### **7.4 Divieto di cumulo delle premialità (art. 8, comma 5)**

Il comma 5, dell'art.8 stabilisce che le premialità previste dalla LR 7/2017 non sono cumulabili tra loro e con quelle previste o già realizzate da altre leggi statali e regionali.

È quindi evidente, in primo luogo, che non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017. Resta salvo, invece, quanto detto al punto 4.3 con riferimento all'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 in quanto tale ipotesi non configura un cumulo di misure premiali previste dalla legge.

Quanto al rapporto con le premialità previste o già realizzate ai sensi di altre leggi, la situazione che certamente si presenta quale più ricorrente riguarda l'accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009, che certamente esclude l'applicazione delle l.r. 7/2017.

*Inoltre, giova precisare che le premialità previste dalla LR 7/2017 possono coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le “Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti”. Difatti, la LR 13/2009 non prevede il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, così come invece previsto dalla LR 7/2017, bensì favorisce il mero recupero, ai fini abitativi o turistico ricettivi, di superfici già esistenti nell’immobile. Con la conseguenza che sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della LR 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla LR 7/2017.*

#### **Art. 9**

#### **(Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali)**

1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l’utilizzo e la fruizione dei territori costieri, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree del demanio marittimo, ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla l.r. 13/2007 è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell’ente titolare del bene demaniale, con l’obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell’articolo 146 del d.lgs. 42/2004.
2. Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superficie lorda, con la possibilità di ridistribuire all’interno dell’area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro rifunzionalizzazione ai sensi della l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale 12 agosto 2016, n. 19 (Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative) e successive modifiche.
3. Qualora l’intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all’articolo 1 ter della l.r. 36/1987.
4. Per le finalità di cui al comma 1, previa adozione da parte della Giunta regionale di un apposito regolamento ai sensi dell’articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai manufatti esistenti legittimi o legittimati ricadenti nelle aree del demanio lacuale a condizione che i titolari siano in possesso di regolare concessione demaniale.

#### ***Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867***

#### ***8. ARTICOLO 9 - Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali***

##### ***8.1 Interventi di riordino funzionale dei manufatti (art. 9, comma 2)***

*L’articolo 9 detta disposizioni per la valorizzazione e per il miglioramento e la fruizione dei territori costieri e lacuali in attuazione delle previsioni di cui alla l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale n. 19/2016.*

*Le disposizioni in esame, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema di pianificazione delle aree del demanio marittimo, consentono ai titolari di concessione demaniale di rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati per lo svolgimento di attività turistiche e ricreative.*

*La prima precisazione che merita di essere fatta riguarda il comma 2 laddove per l’attuazione degli interventi rinvia “all’ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001”. Il titolo abilitativo a cui la norma si riferisce è, a seconda dei casi, il permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all’art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dall’art. 22 del d.p.r. 380/2001 ed il permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 bis del d.p.r.*

*380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987. Nel comma 2 sono inoltre definite le modalità e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi.*

*Infine è opportuno specificare che gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi devono essere ammortizzati entro e non oltre la durata delle concessioni in corso, per evitare possibili ipotesi di proroga delle stesse concessioni, in quanto il manifestarsi di tale condizione si porrebbe in contrasto con il principio di tutela della concorrenza, e quindi con l'articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione.*

#### **Art. 10**

#### **(Modifiche ed abrogazioni. Proposta di legge in materia antisismica e per i comuni colpiti dal sisma)**

Omissis

#### **Art. 11**

#### **(Clausola valutativa)**

1. Il Consiglio regionale esercita il monitoraggio sull'attuazione della presente legge e ne valuta gli effetti relativamente alla misura del ricorso agli interventi previsti ed ai risultati prodotti sul territorio regionale.
2. I comuni, entro il 31 maggio, inviano alla struttura della Giunta regionale competente in materia di urbanistica i dati sugli interventi approvati e su quelli realizzati ai sensi della presente legge, nel rispetto dei diritti alla riservatezza degli interessati e con le modalità previste dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).
3. Entro il 30 giugno 2020 e, successivamente, con cadenza biennale, la Giunta regionale presenta alla commissione consiliare competente e al Comitato per il monitoraggio dell'attuazione delle leggi e la valutazione degli effetti delle politiche regionali una relazione contenente:
  - a) l'indicazione dei programmi di rigenerazione urbana approvati dai comuni ai sensi dell'articolo 2, lo stato di attuazione degli interventi, le loro caratteristiche, gli obiettivi e le finalità perseguiti;
  - b) l'indicazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio individuati ai sensi dell'articolo 3, suddivisi per comuni, e le tipologie di interventi realizzati;
  - c) l'indicazione dei comuni che hanno previsto l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 4, le richieste presentate e le tipologie di interventi realizzati, nonché le richieste presentate nelle more della deliberazione del consiglio comunale;
  - d) l'indicazione dei comuni che hanno previsto la possibilità di interventi di ampliamento per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico ai sensi dell'articolo 5, il numero degli interventi realizzati e la tipologia degli stessi;
  - e) l'indicazione degli interventi diretti richiesti e realizzati ai sensi dell'articolo 6 e relative tipologie e contenuti, suddivisi per comuni;
  - f) l'indicazione degli interventi di riordino dei manufatti in aree demaniali marittime ai sensi dell'articolo 9 e relative caratteristiche, suddivisi per comuni.

#### **Art. 12**

#### **(Entrata in vigore)**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione.