

Legge regionale 29 aprile 1986 , n. 18 - TESTO VIGENTE dal 30/07/2009

**Norme regionali per agevolare gli interventi di recupero urbanistico ed edilizio.
Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 1 settembre 1982, n. 75.**

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA DEL RECUPERO

CAPO I

Zone di recupero

Art. 4

Zone di recupero - Contenuti ed elementi

I Comuni delimitano o - qualora vi abbiano già provveduto ai sensi ed agli effetti dell' articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 - adeguano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, con l' osservanza delle disposizioni contenute nei successivi commi.

Nella delimitazione delle zone di recupero, i Comuni comprendono quelle parti del tessuto urbanistico ed edilizio caratterizzate da tutte o solo da alcune delle seguenti situazioni:

- precarie condizioni geologiche con la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico che richiedono interventi di consolidamento dell' abitato interessato;
- carenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero esigenza di potenziamento e riqualificazione di quelle esistenti nei centri abitati classificati zona omogenea A o zona omogenea B;
- particolari condizioni di degrado statico e funzionale ovvero insufficienti condizioni igienico - sanitarie del patrimonio edilizio interessato;
- particolari condizioni di degrado socio - economico con la presenza di fenomeni di abbandono, ovvero sotto - utilizzazione e/o sovraffollamento del patrimonio edilizio interessato.

La deliberazione del Consiglio comunale di adozione o di adeguamento delle zone di recupero è soggetta al solo controllo di legittimità ed è comunicata alla Direzione regionale della pianificazione territoriale.

Art. 5

Interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato o convenzione

Qualora gli strumenti urbanistici vigenti subordinino, nell' ambito delle zone di recupero, il rilascio della concessione od autorizzazione ad edificare alla formazione di un piano particolareggiato, sono consentiti, in assenza di tale piano, gli interventi indicati ai punti a), b), e c) dell' articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d' uso residenziali.

Le disposizioni di cui al comma precedente trovano applicazione pure nelle zone perimetrate ai sensi dell' articolo 21 delle norme di attuazione del piano urbanistico regionale.

Per la realizzazione degli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia interessanti edifici costituiti da più alloggi, secondo quanto indicato nell' ultimo comma dell' articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, fermo restando il mantenimento delle destinazioni d' uso residenziali, si prescinde dalla convenzione od atto d' obbligo unilaterale indicato nel medesimo comma.

CAPO II

Disciplina dei piani di recupero

Art. 6

Piani di recupero - Individuazione degli ambiti

Qualora non vi abbiano provveduto ai sensi dell' articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i Comuni individuano, contestualmente alle zone di recupero e nel loro ambito, ovvero successivamente, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

In assenza del piano di recupero sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell' articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Ove la deliberazione di adozione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro cinque anni dalla individuazione di cui al precedente primo comma, l' individuazione stessa decade ad ogni effetto e sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del succitato articolo 31.

Nelle aree perimetrare ai sensi dell' articolo 21 delle norme di attuazione del piano urbanistico regionale, in assenza di piano particolareggiato, possono essere approvati piani di recupero, purché lo strumento urbanistico generale sia dotato della classificazione della zona omogenea A secondo le categorie indicate all' articolo 34 delle norme di attuazione del succitato piano urbanistico regionale, nonché della delimitazione delle aree da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.

Art. 7

Contenuto dei piani di recupero

Al fine di disciplinare le modalità, anche temporali, di recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree delimitati ai sensi del precedente articolo 6, i piani di recupero determinano:

- gli interventi diretti al nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche, le opere di urbanizzazione e degli impianti a rete, con particolare riguardo ai percorsi pedonali e veicolari ed agli spazi di sosta e parcheggio;
- i tipi di intervento previsti per ciascun edificio, con riferimento all' articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali;
- la delimitazione delle unità minime di intervento;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico essenziali per il conseguimento delle finalità del piano;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature od impianti di interesse pubblico;

- le modalità ed i tempi di attuazione per gli interventi di recupero ai quali siano tenuti i proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- le norme tecniche di attuazione;
- il programma finanziario di massima delle spese occorrenti per l' eventuale acquisizione di aree, immobili, o porzione di essi, nonché per le sistemazioni generali necessarie all' attuazione del piano;
- i contenuti principali delle eventuali convenzioni.

Art. 8

Formazione ed approvazione dei piani di recupero di iniziativa dei privati

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero rappresentanti, in base all' imponibile catastale, almeno il 50% del valore degli immobili interessati, possono presentare al Comune proposte di piani di recupero unitamente ad un atto d' obbligo unilaterale, disciplinante gli impegni connessi alla realizzazione del piano di recupero, ivi compresi quelli inerenti all' esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione urbana.

Con l' approvazione del piano di recupero è implicitamente attribuita ai proprietari proponenti la potestà espropriativa delle quote di proprietà immobiliare dei soggetti non aderenti, necessarie all' attuazione degli impegni realizzativi assunti con l' atto d' obbligo di cui al precedente comma. Tali interventi si considerano di pubblica utilità ed i relativi lavori urgenti ed indifferibili.

I Comuni hanno facoltà di sostituirsi ai privati proponenti nell' acquisire, tramite esproprio ovvero in via bonaria, le quote di proprietà immobiliare dei soggetti non aderenti di cui al comma precedente, concorrendo così alla realizzazione del piano di recupero.

Per quanto previsto dai commi precedenti trova applicazione la procedura prevista dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359 e successive modifiche ed integrazioni.

In sede di approvazione del piano dovranno essere fissati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e delle espropriazioni di cui ai commi precedenti.

La procedura espropriativa dovrà essere interrotta qualora intervenga l' adesione successiva dei proprietari inizialmente dissenzienti.

Art. 9

Attuazione dei piani di recupero

All' attuazione dei piani di recupero provvedono:

- i Comuni;
- i proprietari singoli ovvero riuniti in consorzio.

Nel caso di attuazione diretta - salvo quanto previsto dal successivo articolo 16, in ordine ai compiti rimessi agli IIAACCPP, nei Comuni ricompresi nel progetto regionale - i Comuni provvedono:

- a)** agli interventi diretti al recupero del proprio patrimonio edilizio, anche avvalendosi degli IIAACCPP;
- b)** agli interventi di realizzazione ed adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- c)** agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, cioè essenziali per il conseguimento delle finalità del piano, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- d)** agli interventi da attuare per la realizzazione delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei proprietari.

L' approvazione da parte del Consiglio comunale dei progetti esecutivi degli interventi di preminente interesse pubblico di cui al punto c) del comma precedente, comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell' intervento stesso e la dichiarazione di urgenza ed indifferibilità dei relativi lavori.

Limitatamente al punto d), di cui al precedente secondo comma, il Comune può diffidare i proprietari a dar corso agli interventi previsti con inizio degli stessi entro un termine non inferiore ad un anno e non superiore a due, limitatamente alle quote di proprietà immobiliare dei soggetti inadempienti.

In caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento nel dar corso alle opere previste dal piano di recupero, scaduto il termine all' uopo assegnato, il Comune predispone il progetto esecutivo dell' intervento in questione.

L' approvazione da parte del Consiglio comunale di tale progetto comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell' intervento stesso e la dichiarazione di urgenza ed indifferibilità dei relativi lavori.

Tale deliberazione di approvazione dovrà essere notificata nelle forme degli atti processuali civili ai proprietari degli immobili interessati dall' intervento, ai quali sarà concesso un termine non inferiore a 30 giorni, per manifestare la propria volontà di consorzarsi con il Comune, previa stipulazione di apposita convenzione, per la realizzazione dell' intervento stesso.

La stipulazione della convenzione di cui al comma precedente ha effetto interruttivo del procedimento espropriativo eventualmente avviato nei confronti della proprietà, o della quota di proprietà, del soggetto aderente.

In alternativa all' esproprio, i Comuni, sempre previa diffida ad iniziare i lavori nei termini di cui al precedente quarto comma, possono provvedere all' esecuzione delle unità minime di intervento, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari delle spese sostenute. Per tali occupazioni trova applicazione la disciplina prevista per le occupazioni temporanee e d' urgenza dagli articoli 71 e seguenti della succitata legge 25 giugno 1865, n. 2359, nonché dall' articolo 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. Per tali occupazioni non è dovuto alcun indennizzo.

All' attuazione degli interventi che non competono al Comune secondo quanto disposto dai precedenti commi, provvedono i proprietari degli immobili e del le aree, singoli o riuniti in consorzio.

I Comuni possono affidare mediante apposita convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la sistemazione urbana ai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che seguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art. 10

Piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare all' interno del piano di recupero

All' interno del piano di recupero, ed in conformità alla disciplina dallo stesso prevista, i piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le indicazioni delle aree effettuate ai sensi dell' articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, possono ricomprendere anche edifici sui quali si intenda attuare il recupero edilizio.