

Misure urgenti per il recupero della competitività regionale.

Art. 6

(Modifiche alla legge regionale 19/2009)

1. Al comma 2 ter dell'articolo 3 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), sono apportate le seguenti modifiche:

a) al punto 1) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: <<fino alla profondità massima di 1,60 metri>>;

b) al punto 2) le parole <<e bussole>> sono sostituite dalle seguenti: <<, bussole e verande>>.

2. All'articolo 5 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera c) del comma 1 le parole <<quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere>> sono sostituite dalle seguenti: <<di cui all'articolo 22 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 (Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive)>>;

b) alla lettera o) del comma 1 dopo le parole <<destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse>> sono aggiunte le seguenti: <<, nonché le strutture ricettive a carattere sociale, escluse le foresterie, gli ostelli e alberghi per la gioventù o i convitti per studenti e le case per ferie>>.

3. All'articolo 15 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 6 è aggiunto in fine il seguente periodo: <<Per le strutture di cui all'articolo 32 della legge regionale 21/2016, a eccezione delle foresterie, ostelli e alberghi per la gioventù, convitti per studenti e case per ferie, la percentuale di irrilevanza di cui al comma 1 non trova applicazione, rilevando in tali casi ogni modifica della destinazione d'uso in atto di unità immobiliari appartenenti ad altre categorie urbanistiche.>>;

b) dopo il comma 6 è inserito il seguente:

<<6 bis. È altresì ammesso, e non comporta modifica di destinazione d'uso, l'utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria. Comporta, invece, modifica della destinazione d'uso il trasferimento del diritto reale di godimento dell'immobile per atto tra vivi che preveda l'uso residenziale proprio, con conseguente assoggettamento al conguaglio degli oneri di cui all'articolo 29 e restituzione di eventuali contributi con finalità turistiche a qualunque titolo percepiti, in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione dei beni contribuiti.>>.

4. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera n) le parole <<di aree>> sono sostituite dalle seguenti: <<e manufatti assimilabili in aree>>;

b) alla lettera x) dopo le parole <<strutture ricettive turistiche>> sono inserite le seguenti: <<e agrituristiche>> e, al punto 1, dopo le parole <<conservino i meccanismi di movimento in funzione>> sono aggiunte le seguenti: <<laddove esistenti>>.

5. All'articolo 16 bis della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera a) del comma 1 dopo le parole <<immobiliari preesistenti>> sono aggiunte le seguenti: <<, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore>>;

b) al comma 8, ultimo periodo, dopo le parole <<nonché a una copia della documentazione di aggiornamento catastale>> la parola <<o>> è sostituita dalla seguente: <<e>>.

6. All'articolo 17 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera d) del comma 1 le parole <<tende relative a locali d'affari e>> sono

soppresse;

b) la lettera e) del comma 1 è sostituita dalla seguente:

<<e) gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca, balconi e poggiali aggettanti, di profondità superiore a 1,60 metri, rampe e scale aperte.>>.

7. Al comma 5 dell'articolo 21 della legge regionale 19/2009 è aggiunto in fine il seguente periodo: <<I termini di efficacia del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa a permesso di costruire, sono disciplinati rispettivamente dall'articolo 23 e dall'articolo 26.>>.

8. All'articolo 23 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) del comma 4 le parole <<tre anni>> sono sostituite dalle seguenti: <<cinque anni>>;

b) al comma 5 è aggiunto in fine il seguente periodo: <<In ogni caso in cui le opere ancora da eseguire costituiscano attività edilizia libera non asseverata, non è necessaria alcuna comunicazione per la prosecuzione delle stesse.>>.

9. Al comma 8 dell'articolo 24 della legge regionale 19/2009 le parole <<di cui all'articolo 20, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001>> sono sostituite dalle seguenti: <<in materia di conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/1990>>.

10. Al comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) la parola <<massimo>> è soppressa;

b) l'ultimo periodo è sostituito dai seguenti: <<In ogni caso entro il periodo di efficacia l'interessato deve comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori ovvero il periodo massimo di prosecuzione dei medesimi e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni. Tale comunicazione proroga il termine di efficacia di cui al presente comma.>>.

11. All'articolo 29 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 4 bis è sostituito dal seguente:

<<4 bis. Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, qualora in sede di convenzione urbanistica il contributo di costruzione sia già stato versato, anche a scomputo ai sensi del comma 2, il relativo importo deve essere detratto dalle eventuali ulteriori quote calcolate ai sensi dei commi 3 e 4.>>.

b) dopo il comma 8 è aggiunto il seguente:

<<8 bis. I Comuni sono tenuti a destinare una quota, non inferiore al 10 per cento, delle entrate derivanti dall'introito degli oneri di cui al presente articolo e delle sanzioni in materia edilizia e urbanistica ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche anche di tipo senso-percettivo per opere, edifici e impianti esistenti di loro proprietà.>>.

12. Dopo l'articolo 29 della legge regionale 19/2009 è inserito il seguente:

<<Art. 29 bis

(Opere di urbanizzazione)

1. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale il Comune può consentire che l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati sia convertita in termini monetari e le relative aree destinate a verde inedificabile, qualora l'opera non risulti idonea, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica.

2. Le opere di urbanizzazione realizzate da privati e acquisite dai Comuni in forza di una convenzione possono essere alienate, anche previa modifica della destinazione d'uso, qualora lo standard urbanistico aggiornato presenti un saldo positivo.

3. Le opere di urbanizzazione realizzate da privati e acquisite dai Comuni in forza di una convenzione e per le quali non fosse soddisfatto lo standard urbanistico, possono essere oggetto di alienazione qualora non risultino più idonee, per

dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica, ferma restando la loro destinazione.

4. L'alienazione di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva iscrizione del bene a patrimonio disponibile.

5. I parcheggi, realizzati da privati e acquisiti dai Comuni in forza di una convenzione, possono altresì trovare forme di utilizzo pubblico mediante locazione a privati.>>.

13. Al comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) le parole <<per gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo ovvero manutenzione di edifici residenziali, compresi quelli>> sono sostituite dalle seguenti: <<per tutti gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, compresi quelli con demolizione e ricostruzione ovvero>>;

b) alla lettera b ter) la parola <<utili>> è sostituita dalla seguente: <<imponibili>>;

c) alla lettera h) dopo le parole <<nelle zone omogenee A, B0 e B>> sono inserite le seguenti: <<, nonché nelle altre zone, a esclusione delle zone omogenee E, in cui lo strumento urbanistico ammette l'uso residenziale>>;

d) alla lettera i) dopo le parole <<previsti dalle leggi di settore>> sono aggiunte le seguenti: <<o a uso pubblico senza alcuna limitazione dimensionale, purchè finalizzati a interventi edilizi di costruzione, ristrutturazione o ampliamento di edifici>>.

14. All'articolo 35 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 2 bis è inserito il seguente:

<<2 ter. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, al fine di favorire il recupero per destinazioni residenziali e alberghiere di beni storico-architettonici in stato di degrado nei loro elementi costitutivi, tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004, è sempre consentita, qualora contestuale all'intervento di manutenzione straordinaria, restauro o

risanamento conservativo, la saturazione del volume edilizio derivante dall'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza urbanistica e l'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche in deroga a distanze e puntuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.>>;

b) al comma 3 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: <<Per tali edifici esistenti posti sul fronte strada è comunque ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera a), con cessione gratuita in favore del Comune dell'area necessaria al miglioramento della sicurezza stradale.>>.

15. All'articolo 39 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) nella rubrica dell'articolo le parole <<del patrimonio edilizio esistente>> sono sostituite dalle seguenti: <<dei sottotetti esistenti>>;

b) l'ultimo periodo del comma 1 è sostituito dal seguente: <<In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.>>;

c) al comma 2 le parole <<della quota di colmo, variazione della pendenza di falda>> sono sostituite dalle seguenti: <<e/o modifica della copertura>>.

16. L'articolo 39 bis della legge regionale 19/2009 è sostituito dal seguente:

<<Art. 39 bis

(Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale e direzionale)

1. Al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al 31 dicembre 2018 a destinazione residenziale e direzionale, nonché per contenere il consumo di nuovo suolo inedificato, sono ammessi anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali, tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 4, di edifici o unità immobiliari, nei limiti del 50 per cento delle superfici utili e accessorie, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume utile e accessorio in ampliamento.

2. Gli interventi previsti dal presente articolo, nei casi in cui fruiscono delle deroghe di cui al comma 1, devono essere realizzati contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso finalizzati almeno a uno dei seguenti obiettivi:

a) adozione di misure antisismiche, tra cui interventi di adeguamento o miglioramento sismico strutturale ovvero interventi locali che perseguano lo stesso scopo secondo la disciplina di settore;

b) riqualificazione energetica;

c) miglioramento igienico-funzionale;

d) installazione di dispositivi di protezione permanente di cui alla legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto).

3. Al fine di favorire la valorizzazione del patrimonio esistente di recente realizzazione, che non necessiti degli interventi indicati nel comma 2 e comunque a norma del decreto ministeriale 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), le deroghe di cui al comma 1 possono essere applicate contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso volti a obiettivi di sostenibilità ambientale quali:

a) riutilizzo delle acque meteoriche;

b) sistemazione a verde dell'intera copertura;

c) schermatura, anche a verde, delle vetrate esposte, a limitazione dell'irraggiamento estivo;

d) aumento, nella misura minima del 20 per cento rispetto alla disciplina vigente, della quota di illuminazione degli edifici con luce naturale in relazione alla parte di nuova realizzazione;

e) utilizzo di fonti rinnovabili in misura eccedente ai limiti minimi imposti dalla disciplina vigente, qualora all'intervento consegua un incremento della classificazione energetica.

4. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.>>.

17. Dopo l'articolo 39 bis della legge regionale 19/2009 sono inseriti i seguenti:

<<Art. 39 ter

(Interventi di riqualificazione di strutture e aree destinate ad attività turistico-ricettive e di somministrazione)

1. Al fine di favorire la ristrutturazione e la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti di cui all'articolo 22 della legge regionale 21/2016, nonché delle strutture destinate a esercizi di somministrazione di cui all'articolo 67 della legge regionale 5 dicembre 2005, n. 29 (Normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. Modifica alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina organica del turismo)), è ammessa la ristrutturazione o l'ampliamento delle stesse, anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali nei limiti del 40 per cento dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati su immobili o loro porzioni del compendio immobiliare dell'attività turistico-ricettiva o di somministrazione. I volumi o le superfici realizzati ai sensi del presente articolo possono essere destinati a una delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f). In ogni caso le superfici esistenti già destinate all'attività di cui al comma 1 oggetto di intervento non possono essere diminuite.

3. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore:

a) 10 per cento nel caso di realizzazione di almeno uno dei servizi per la persona qualificanti ai sensi della disciplina di settore quali, a titolo esemplificativo, centri per il benessere, piscine, saune, locali per il trattamento di bellezza e relax, parchi a verde;

b) 20 per cento nel caso di contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, almeno alla corrispondente classe A1 come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

4. Le percentuali premiali di cui ai commi 1 e 3 sono sempre cumulabili tra loro entro il limite massimo complessivo del 60 per cento del volume utile o della superficie utile degli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 62.

5. Per l'applicazione delle disposizioni incentivanti sono fatte salve le classificazioni e denominazioni delle strutture esistenti, anche attribuite in forza della disciplina di settore previgente di cui alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina delle professioni turistiche e del turismo congressuale), o in forza di altre disposizioni previgenti.

Art. 39 quater

(Disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter)

1. In ogni caso gli interventi di cui agli articoli 39 bis e 39 ter non possono trovare applicazione:

a) in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile, nonché alle norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;

b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco o di allineamento di edifici contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi;

c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti

sanzionatori non siano stati conclusi, ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;

e) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 5/2007, nel caso la variante preveda l'individuazione o la modifica di zone A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali.

2. Gli interventi sono eseguibili previo rilascio del permesso di costruire secondo le disposizioni della presente legge e soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 29, nonché al contributo straordinario di cui all'articolo 29 ter, ove previsto dall'Amministrazione comunale. In ogni caso gli standard urbanistici derivanti dagli ampliamenti previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter, se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi della presente legge.

3. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

4. Nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui il Consiglio comunale con deliberazione abbia indicato le zone, i singoli edifici o le aree equiparati, in cui operano le deroghe o alcune di esse. Nelle zone omogenee diverse dalle A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, il Consiglio comunale con deliberazione può individuare le zone omogenee in cui non operano le deroghe di cui all'articolo 39 bis.

5. In caso di applicazione delle misure di deroga previste dall'articolo 39 bis gli interventi che comportino ampliamento di volume utile e accessorio eseguiti su singole unità immobiliari, non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 39 quinquies

(Misure di promozione per strutture ricettive)

1. Al fine di promuovere la realizzazione o la riclassificazione di aree o edifici destinati a strutture ricettive turistiche dagli strumenti urbanistici comunali, le superfici destinate a piscine coperte, palestre, locali fitness o wellness, locali relax, locali per ricovero attrezzature sportive o per altri servizi riservati ai clienti, non concorrono al calcolo dell'altezza massima, della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento, purché la struttura ricettiva disponga o acquisisca almeno la terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.

2. Nei casi in cui le superfici previste dal comma 1 non possano essere realizzate sull'area a destinazione turistico-ricettiva, le stesse possono essere realizzate o ricavate in area anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e a una distanza non superiore al raggio di 500 metri dall'edificio a destinazione turistico-ricettiva di cui costituiscono pertinenza o dipendenza.

3. Le aree per parcheggi previste dalle normative di settore a servizio delle strutture ricettive possono essere ricavate sia nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile secondo quanto previsto dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera h), sia in altra area ai sensi del comma 2, anche se destinata a verde purché l'area del parcheggio preveda una superficie a verde o comunque permeabile.

4. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per le attività di agriturismo di cui alla legge regionale 22 luglio 1996, n. 25 (Disciplina dell'agriturismo). In tali casi non trova applicazione il requisito minimo della terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.>>.

18. Al comma 4 dell'articolo 60 della legge regionale 19/2009 le parole <<al capo II della legge regionale 25 settembre 2015, n. 21 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo)>> sono sostituite dalle seguenti: <<all'articolo 63 sexies della legge regionale 5/2007>>.

19. All'articolo 61 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 bis le parole <<al capo II della legge regionale n. 21/2015,>> sono sostituite dalle seguenti: <<all'articolo 63 sexies della legge regionale 5/2007,>>;

b) dopo il comma 3 ter è aggiunto il seguente:

<<3 quater. Le domande per il rilascio del permesso di costruire depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 29 aprile 2019, n. 6 (Misure urgenti per il recupero della competitività regionale), vengono definite sulla base della disciplina previgente, fatta salva la facoltà di presentare istanze di applicazione delle nuove disposizioni in caso di titoli non ancora rilasciati ovvero varianti ai progetti assentiti diretti all'applicazione della nuova disciplina di cui agli articoli 39 bis, 39 ter e 39 quinquies.>>;

c) il comma 6 è abrogato.

20. All'articolo 62 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'ultimo periodo del comma 1 le parole <<del capo VII>> sono sostituite dalle seguenti: <<dei capi V e VII>>;

b) al comma 2 dopo le parole <<previsti dagli strumenti urbanistici comunali>> sono aggiunte le seguenti: <<o delle misure straordinarie del capo VII per gli interventi ammessi nel corso della loro vigenza>>;

c) all'ultimo periodo del comma 2 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: <<e può essere utilizzata, nell'ambito di uno o più interventi, esclusivamente la quota residua al netto dei bonus già utilizzati in relazione al medesimo edificio o unità immobiliare>>.