



*Consiglio regionale della Calabria*

## DOSSIER

PL n. 91/13

di iniziativa del Consigliere E. ALECCI recante:

"Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria";

### DATI DELL'ITER

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| NUMERO DEL REGISTRO DEI PROVVEDIMENTI                |           |
| DATA DI PRESENTAZIONE ALLA SEGRETERIA DELL'ASSEMBLEA | 23/6/2026 |
| DATA DI ASSEGNAZIONE ALLA COMMISSIONE                | 23/6/2026 |
| COMUNICAZIONE IN CONSIGLIO                           |           |
| SEDE                                                 |           |
| PARERE PREVISTO                                      | 2,4       |
| NUMERO ARTICOLI                                      |           |

### Testo del Provvedimento

Proposta di legge n. 91/13<sup>A</sup> di iniziativa del consigliere regionale Alecci pag. 3  
*Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria*

### Normativa nazionale

Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133 – Art. 31 pag. 10  
*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive. Art. 31 - Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri*

### Normativa regionale

Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 pag. 12  
*Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria*

Legge regionale 3 maggio 1985, n. 26 pag. 108  
*Disciplina della classificazione alberghiera*

### Normativa comparata

Veneto - Legge regionale 15 luglio 2015, n. 10 pag. 140  
*Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto". Introduzione della tipologia della struttura ricettiva alberghiera denominata condhotel*

Emilia Romagna - Legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 pag. 144  
*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*

### Documentazione citata

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 pag. 149  
*Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164*



*Consiglio regionale della Calabria*

XIII LEGISLATURA

## PROPOSTA DI LEGGE

“Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria”

Ernesto Francesco Alecci

## PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE

## “Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria”

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente proposta di legge disciplina i condhotel nella Regione Calabria, in attuazione della normativa statale di riferimento e nel rispetto delle competenze regionali e locali in materia di turismo e governo del territorio. L'obiettivo è favorire la riqualificazione del patrimonio alberghiero esistente e la diversificazione dell'offerta ricettiva regionale.

Il testo definisce il condhotel, ne disciplina le condizioni di esercizio, la gestione unitaria, l'avvio dell'attività mediante SCIA, la classificazione, la vigilanza e il regime sanzionatorio. È inoltre previsto il coordinamento con la normativa urbanistica regionale e la clausola di invarianza finanziaria.

La proposta si coordina con il D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13 e con la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, rinviando ai procedimenti e ai titoli edilizi previsti dall'ordinamento vigente per i profili urbanistici e pianificatori.

## RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA

La presente relazione tecnico-finanziaria è redatta ai fini della verifica della coerenza della proposta di legge con i principi di copertura finanziaria e di invarianza della spesa. Il testo ha contenuto ordinamentale e procedurale e non istituisce fondi, contributi o strutture amministrative nuove.

Le attività connesse alla ricezione della SCIA, alla classificazione, alla vigilanza, ai controlli e all'adozione della modulistica sono ricondotte alle funzioni già esercitate dalle strutture regionali e comunali competenti in materia di turismo e governo del territorio. Le eventuali attività di adeguamento amministrativo sono assorbibili nelle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

La proposta è quindi attuata in regime di invarianza finanziaria e non determina nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Tabella 1 - Oneri finanziari

| Articolo | Descrizione spese                                                                                                                                 | Tipologia<br>I o C | Carattere<br>Temporale<br>A o P | Importo |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------|
| 1        | Non comporta oneri finanziari, in quanto reca principi generali e ambito di applicazione della legge.                                             | //                 | //                              | //      |
| 2        | Non comporta oneri finanziari, in quanto reca finalità e obiettivi della legge.                                                                   | //                 | //                              | //      |
| 3        | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca una definizione normativa dell'istituto.                                                      | //                 | //                              | //      |
| 4        | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto disciplina condizioni tecniche e di esercizio attuabili nell'ambito della normativa vigente.       | C                  | A                               | 0       |
| 5        | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto disciplina rapporti gestionali e contrattuali senza istituire nuovi organismi o contributi.        | C                  | A                               | 0       |
| 6        | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto attribuisce ai Comuni funzioni attuative nell'ambito delle competenze già esistenti.               | C                  | A                               | 0       |
| 7        | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto regola un procedimento amministrativo già rimesso ai Comuni e alla struttura regionale competente. | C                  | A                               | 0       |

|    |                                                                                                                                    |    |    |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|
| 8  | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca norme sulla classificazione espletabili dalle strutture regionali competenti.  | C  | A  | 0  |
| 9  | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto disciplina funzioni di vigilanza e controllo già attribuite ai soggetti competenti. | C  | A  | 0  |
| 10 | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto prevede un regime sanzionatorio amministrativo.                                     |    |    |    |
| 11 | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca il coordinamento con la normativa urbanistica vigente.                         | // | // | // |
| 12 | Reca la clausola di invarianza finanziaria.                                                                                        | // | // | // |
| 13 | Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca disposizioni transitorie e attuative.                                          | C  | A  | 0  |
| 14 | Non comporta oneri finanziari, in quanto contiene abrogazioni e rinvii.                                                            | C  | A  | 0  |

### Criteri di quantificazione

Non occorre alcuna quantificazione di oneri, atteso che la proposta di legge non comporta spesa e che le attività previste sono assorbite dalle strutture e risorse già esistenti a legislazione vigente.

**Tabella 2 - Copertura finanziaria:**

| Programma / capitolo | Anno 2026 | Anno 2027 | Anno 2028 |    |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|----|
|                      | //        | //        | //        | // |
|                      | //        | //        | //        | // |

“Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria”

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 (Principi)

1. La presente legge disciplina, nel rispetto del diritto dell’Unione europea, della Costituzione e delle attribuzioni degli enti territoriali, l’organizzazione e l’esercizio dei condhotel nella Regione Calabria.
2. Per quanto non stabilito dalla presente legge si applicano le disposizioni statali in materia di condhotel e la normativa regionale vigente in quanto compatibile.

Art. 2  
(Finalità e obiettivi)

1. La Regione Calabria, al fine di diversificare e potenziare l'offerta ricettiva sul proprio territorio, promuove la diffusione dei condhotel quale forma di ospitalità alberghiera a gestione unitaria, integrata con unità abitative a destinazione residenziale.
2. La presente legge disciplina le condizioni di esercizio, le modalità di avvio, i profili urbanistici e i controlli relativi ai condhotel.

CAPO II  
DISCIPLINA DEI CONDHOTEL

Art. 3  
(Definizione di condhotel)

1. Ai fini della presente legge, per condhotel si intende l'esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da camere destinate alla ricettività e da unità abitative a destinazione residenziale, nel rispetto della normativa statale vigente.
2. Le unità abitative a destinazione residenziale sono ubicate nello stesso comune dell'esercizio alberghiero e restano soggette ai limiti dimensionali stabiliti dalla normativa statale vigente.

Art. 4  
(Condizioni di esercizio)

1. I condhotel devono rispettare le condizioni di esercizio previste dalla normativa statale vigente e dalla presente legge.
2. La struttura è dotata di portineria unica e di gestione integrata dei servizi, con possibilità di ingresso separato per dipendenti e fornitori.
3. L'intervento di riqualificazione assicura il raggiungimento della classificazione minima prevista dalla normativa vigente.
4. Restano fermi i requisiti edilizi, urbanistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di agibilità previsti dalla normativa vigente.

Art. 5  
(Gestione unitaria e rapporti con i proprietari)

1. I contratti di trasferimento delle unità abitative a uso residenziale sono stipulati nel rispetto della normativa statale vigente e disciplinano l'uso delle parti comuni e dei servizi condivisi.
2. La gestione del condhotel è affidata a un unico gestore, che assicura l'erogazione unitaria dei servizi e l'utilizzo delle unità nella propria disponibilità nei periodi di non uso da parte dei proprietari.
3. Nei periodi di chiusura della struttura, i servizi ai proprietari sono regolati dal contratto di cui al comma 1, fermo restando il servizio di portineria, ove previsto dalla normativa vigente.

Art. 6  
(Funzione dei Comuni)

1. I Comuni provvedono agli adempimenti necessari per la realizzazione dei condhotel nell'ambito delle rispettive competenze e nel rispetto della normativa urbanistica vigente.
2. I Comuni possono disciplinare, con proprio atto, le modalità applicative per la realizzazione dei condhotel, in coerenza con gli strumenti urbanistici comunali e con la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

Art. 7  
(Avvio dell'attività di condhotel)

1. L'esercizio dell'attività di condhotel è soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare al Comune territorialmente competente secondo la modulistica approvata dalla Regione.
2. Alla SCIA sono allegati la dichiarazione del possesso dei requisiti e della classificazione, nonché la documentazione prevista dalla normativa statale e regionale vigente.
3. Il Comune trasmette la segnalazione alla struttura regionale competente per i controlli e la classificazione.
4. La Regione approva la modulistica necessaria per la SCIA e per gli adempimenti connessi.

CAPO III  
VIGILANZA E SANZIONI

Art. 8  
(Requisiti di classificazione)

1. I condhotel sono classificati secondo i requisiti previsti dalla legge regionale 3 maggio 1985, n. 26, e dalla normativa regionale di attuazione, in quanto compatibili.
2. La classificazione è effettuata dalla struttura competente sulla base della documentazione allegata alla SCIA e degli esiti delle verifiche tecniche, ove previste.
3. Restano fermi gli standard minimi di qualità, sicurezza, accessibilità e dotazione dei servizi stabiliti dalla normativa vigente.

Art. 9  
(Vigilanza e controllo)

1. Le funzioni di vigilanza e controllo sull'osservanza delle disposizioni della presente legge sono esercitate dal Comune e dalla Regione per i profili di rispettiva competenza.
2. Il Comune e la Regione possono svolgere ispezioni, sopralluoghi e verifiche documentali.
3. Le risultanze dei controlli sono comunicate ai fini dell'adozione dei provvedimenti di competenza.

Art. 10  
(Sanzioni)

1. La violazione delle disposizioni della presente legge, degli atti di indirizzo della Giunta regionale, della modulistica e delle ulteriori disposizioni applicative adottati ai sensi della medesima comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 5.000,00 a euro 20.000,00.
2. La sanzione è graduata in relazione alla gravità della violazione, alla sua reiterazione, alla durata dell'inosservanza e all'eventuale pregiudizio arrecato all'interesse pubblico tutelato.
3. In caso di reiterazione delle violazioni o di persistente inosservanza delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti, restano fermi i provvedimenti di sospensione o cessazione dell'attività previsti dalla normativa vigente.

CAPO IV  
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 11  
(Coordinamento con la normativa urbanistica regionale)

1. Per gli interventi finalizzati alla trasformazione di esercizi alberghieri in condhotel si applicano la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, e la restante normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, in quanto compatibili.
2. Restano fermi i procedimenti e i titoli edilizi previsti dalla normativa statale e regionale vigente.
3. I Comuni assicurano il coordinamento tra la disciplina dei condhotel e gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 12  
(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'applicazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 13  
(Disposizioni transitorie)

1. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta gli atti di indirizzo, la modulistica e le ulteriori disposizioni applicative necessarie per l'applicazione della presente legge.
2. I procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono definiti secondo la normativa vigente al momento della presentazione della relativa istanza, salvo che l'interessato richieda l'applicazione della presente legge ove compatibile.

Art. 14  
(Abrogazioni e rinvii)

1. Sono abrogate le disposizioni incompatibili con la presente legge.
2. Per quanto non espressamente previsto, si applicano le disposizioni statali in materia di condhotel, la legge regionale 3 maggio 1985, n. 26, e la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, in quanto compatibili.

F.to Ernesto Francesco Alecci

**DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014 , n. 133**

Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive. (14G00149)

Vigente al : 30-6-2026

**CAPO VII****MISURE URGENTI PER LE IMPRESE****Art. 31**

(Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri)

**1.** Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro **((dei beni e delle attività culturali))** e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

2. Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì stabiliti i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale di cui al medesimo comma. In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

3. Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal decreto di cui al comma 1 entro un anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Restano ferme, in quanto compatibili con quanto disposto dal presente articolo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 settembre 2002, **((pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 225 del 25 settembre 2002))**, recante il recepimento dell'accordo fra lo Stato, le Regioni e le Province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico.

Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19<sup>1</sup>

**Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria.**

*(BURC n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n. 3)*

*(Testo coordinato con le modifiche e le integrazioni di cui alle seguenti leggi regionali:*

*22 maggio 2002, n. 23; 26 giugno 2003, n. 8; 2 marzo 2005, n. 8; 24 novembre 2006, n. 14; 11 maggio 2007, n. 9; 21 agosto 2007, n. 21; 28 dicembre 2007, n. 29; 13 giugno 2008, n. 15; 12 giugno 2009, n. 19; 13 luglio 2010, n. 15; 11 agosto 2010, n. 21; 10 agosto 2011, n. 33; 10 febbraio 2012, n. 7; 10 agosto 2012, n. 35; 15 novembre 2012, n. 55; 20 dicembre 2012, n. 65; 17 luglio 2013, n. 37; 21 luglio 2014, n. 13; 23 gennaio 2015, n. 6; 27 novembre 2015, n. 19; 31 dicembre 2015, n. 40; 5 agosto 2016, n. 28; 27 dicembre 2016, n. 46; 30 giugno 2017, n. 21; 2 maggio 2019, n. 8; 16 dicembre 2019, n. 61; 30 aprile 2020, n. 1; 2 luglio 2020, n. 11; 8 giugno 2022, n. 17; 7 luglio 2022, n. 25; 23 dicembre 2022, n. 52; 26 maggio 2023, n. 24; 25 ottobre 2023, n. 47; 7 agosto 2024, n. 31; 24 luglio 2025, n. 38; 25 febbraio 2026, n. 7; 1° aprile 2026, n. 11)*

TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1**

*(Oggetto della legge)*

1. La presente legge, in attuazione dei principi di partecipazione e sussidiarietà, e nel quadro dell'ordinamento della Repubblica e dell'Unione Europea, disciplina la pianificazione, la tutela ed il recupero del territorio regionale, nonché l'esercizio delle competenze e delle funzioni amministrative ad esso attinenti.
2. La Regione Calabria, pertanto:
  - a) assicura un efficace ed efficiente sistema di programmazione e pianificazione territoriale orientato allo sviluppo sostenibile del territorio regionale, da perseguire con un'azione congiunta di tutti i settori interessati, che garantisca l'integrità fisica e culturale del territorio regionale, nonché il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, dei connotati di civiltà degli insediamenti urbani, delle connessioni fisiche e immateriali dirette allo sviluppo produttivo e all'esercizio della libertà dei membri della collettività calabrese;
  - b) promuove un uso appropriato delle risorse ambientali, naturali, territoriali e storico-culturali *anche tramite le linee di pianificazione paesaggistica*;<sup>2</sup>
  - c) detta norme sull'esercizio delle competenze esercitate ai diversi livelli istituzionali al fine di promuovere modalità di raccordo funzionale tra gli strumenti di pianificazione e valorizzazione del suolo, attraverso la rimodulazione delle diverse competenze;
  - d) favorisce la cooperazione tra la Regione, le Province, i Comuni e le Comunità montane, e valorizza la concertazione tra le forze economiche, sociali, culturali e professionali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione, o la cui attività pubblica o d'interesse pubblico possa essere incidente sull'assetto del territorio;

<sup>1</sup> Legge richiamata dagli articoli 63 e 92 l.r. 12 agosto 2002, n. 34. Vedi l.r. 17 agosto 2005, n. 13, art. 25.

<sup>2</sup> Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

- e) garantisce la semplificazione dei procedimenti amministrativi, assicurando la trasparenza dei processi decisionali e promuove la partecipazione dei cittadini alla formazione delle scelte che incidono sulla qualità dello sviluppo e sull'uso delle risorse ambientali.
3. Ciascuna Amministrazione titolare di poteri di pianificazione territoriale ed urbanistica, contestualmente all'atto che dà avvio ai procedimenti previsti dalla presente Legge, nomina, ai sensi dell'articolo 4 della [Legge 7 agosto 1990, n. 241](#) e successive modificazioni ed integrazioni, un responsabile dell'intero procedimento affidandogli, altresì, il compito di curare le attività relative alla pubblicità dello stesso e di assicurare a chiunque la conoscenza tempestiva delle decisioni e l'accesso ai relativi supporti conoscitivi e di adottare le forme più idonee per favorire la partecipazione dei cittadini singoli o associati al processo decisionale. *Il responsabile del procedimento redige il fascicolo della partecipazione e della concertazione, consistente in una relazione dettagliata sulle attività di partecipazione con i cittadini e sulla concertazione tra gli enti territoriali. Il fascicolo è parte integrante del documento preliminare del PSC/PSA e della VAS.*<sup>3</sup>
4. La Giunta regionale, al fine di garantire l'omogeneità della documentazione nel territorio regionale, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio atto individua gli elaborati ed ogni altra documentazione tecnica facente parte degli strumenti di pianificazione territoriale.

## Art. 2

### (Partecipazione)

1. Nei procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sono assicurate:
- a) la concertazione con le forze economiche e sociali nonché con le categorie tecnico-professionali, in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire;
  - b) le specifiche forme di pubblicità per la tutela degli interessi coinvolti, anche diffusi;
  - c) il raccordo tra i soggetti preposti alla gestione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, i soggetti preposti alla salvaguardia dei beni e delle risorse presenti sul territorio, i soggetti titolari della gestione di attività incidenti sul territorio, con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle merci, all'energia, al turismo, al commercio e alle altre attività produttive rilevanti.
2. Nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti comunque concernenti la pianificazione, assicurando altresì il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti interessati e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse.
3. *I comuni pubblicano nell'albo pretorio e sul sito internet istituzionale, gli strumenti urbanistici vigenti ed in itinere, le delibere, le determine, i progetti edilizi ed infrastrutturali di iniziativa pubblica, ovvero tutti gli atti di pianificazione e gestione del territorio ed i provvedimenti amministrativi, comprese le istanze dei privati per la trasformazione del territorio e i relativi titoli abilitativi ivi compresi i nominativi dei progettisti e direttori dei lavori. Sono altresì pubblicati gli atti di partecipazione popolare ai processi decisionali, i documenti, i resoconti, le memorie e le note dei cittadini singoli o associati dei processi di*

---

<sup>3</sup> Periodo aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

*partecipazione ed il contenuto del fascicolo della partecipazione e della concertazione, ovvero tutti gli atti dei laboratori di cui all'articolo 11.*<sup>4</sup>

4. La mancata pubblicazione<sup>5</sup> delle comunicazioni di cui al comma precedente, delle quali viene tenuto apposito registro accessibile al pubblico presso il responsabile del procedimento, comporta l'inefficacia degli atti, che può essere fatta rilevare da chiunque vi abbia interesse. La corretta tenuta del registro è affidata al responsabile del procedimento anche per le eventuali conseguenze della citata inefficacia.

### **Art. 3**

*(Principi generali della Pianificazione Territoriale Urbanistica)*<sup>6</sup>

1. La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.
2. La pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:
  - a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo *di norma in maniera contigua tale da favorire la continuità urbana in luogo dell'isolamento e dispersione, al fine di attuare un reale risparmio del territorio ed evitare realizzazioni di opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'ente pubblico, necessari al servizio di nuclei sparsi;*<sup>7</sup>
  - b) assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalle vicende naturali e storiche;
  - c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
  - d) ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;
  - e) promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;
  - f) prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione *ovvero dai riempimenti dei cosiddetti vuoti urbani o aree a margine, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici per evitare nuclei isolati o sparsi sul territorio.*<sup>8</sup>

<sup>4</sup> **Comma così sostituito dall'art. 2, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Precedentemente il testo così recitava:** "3. Ogni Comune, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individua un apposito luogo della casa comunale, immediatamente accessibile al pubblico ovvero sul prospetto principale della stessa, nel quale sono affisse in modo visibile per trenta giorni continuativi, le comunicazioni degli atti e provvedimenti adottati in merito all'attività edilizia ed urbanistica in corso nel territorio comunale. Nelle predette comunicazioni sono contestualmente indicate le modalità per accedere al testo integrale degli atti e provvedimenti."

<sup>5</sup> **L'art. 2, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35 sostituisce la parola "esposizione" con la parola "pubblicazione".**

<sup>6</sup> **Vedi, anche, la Delib. G.R. 23 dicembre 2005, n. 1136.**

<sup>7</sup> **Periodo aggiunto dall'art. 3, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

<sup>8</sup> **Periodo aggiunto dall'art. 3, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

*f-bis) promuovere piani e programmi di "Rigenerazione urbana" volti alla riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani per favorire un risparmio di territorio, un ammagliamento di tessuto urbano privo di attrattività che soddisfi le esigenze abitative all'interno del perimetro urbano esistente, creando, possibilmente, economie di scala. Tali piani e programmi devono garantire l'inclusione sociale, la qualità della vita e la capacità di resilienza urbana. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, approva un documento di indirizzo operativo, per definire le modalità di attuazione dei predetti piani e programmi di "Rigenerazione urbana", al quale gli enti territoriali possono conformarsi.<sup>9</sup>*

#### **Art. 4**

*(Sussidiarietà)*

1. Sono demandate ai Comuni tutte le funzioni relative al governo del territorio non espressamente attribuite dall'ordinamento e dalla presente legge alla Regione ed alle Province, le quali esercitano esclusivamente le funzioni di pianificazione che implicano scelte di interesse sovracomunale.

#### **Art. 5**

*(I sistemi della Pianificazione Territoriale Urbanistica)*

1. I sistemi naturalistico - ambientale, insediativo e relazionale della Regione Calabria sono oggetto della pianificazione territoriale e urbanistica:
  - a) il sistema naturalistico ambientale è costituito dall'intero territorio regionale non interessato dagli insediamenti e/o dalle reti dell'armatura urbana ma con gli stessi interagente nei processi di trasformazione, conservazione e riqualificazione territoriale;
  - b) il sistema insediativo è costituito dagli insediamenti urbani periurbani e diffusi, residenziali, industriali/artigianali, agricolo-produttivi e turistici;
  - c) il sistema relazionale è costituito dalle reti della viabilità stradale e ferroviaria; dalle reti di distribuzione energetica, dalle comunicazioni, dai porti, aeroporti ed interporti, centri di scambio intermodale.
2. La definizione dei sistemi di cui al comma precedente è compito prioritario e specifico della Regione che vi provvede attraverso la redazione del *Quadro Territoriale Regionale*<sup>10</sup> (Q.T.R.), individuando:
  - a) per il sistema naturalistico - ambientale:
    - le unità geomorfologiche e paesaggistiche ambientali;
    - i corridoi di conflittualità ambientale;
    - i corridoi di continuità ambientale;
    - *gli areali-civici e collettivi silvo-ambientali*;<sup>11</sup>
    - gli areali di valore;
    - gli areali di rischio;
    - gli areali di conflittualità;
    - gli areali di abbandono/degrado;

<sup>9</sup> Lettera aggiunta dall'articolo 1, comma 1, l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>10</sup> Alinea così modificato dall'art. 1, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>11</sup> Alinea aggiunto dall'art. 1, comma 1, terzo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

- gli areali di frattura della continuità morfologica - ambientale;
  - b) per il sistema insediativo:
    - gli ambiti urbani suddivisi in:
      - suoli urbanizzati *comprensivi dell'edificato, dei vuoti, delle aree a margine dimensionate in rapporto all'effettiva necessità di crescita dell'esigenza volumetrica nel breve periodo*; <sup>12</sup>
      - suoli non urbanizzati;
      - suoli riservati all'armatura urbana;
    - gli ambiti periurbani suddivisi in:
      - suoli agricoli abbandonati contigui agli ambiti urbani;
      - *suoli agricoli di uso civico e collettivi contigui agli ambiti urbani*; <sup>13</sup>
    - sistemi insediativi diffusi extraurbani privi di organicità;
  - c) per il sistema relazionale che in ambito urbano fa parte dei suoli riservati all'armatura urbana:
    - il sistema della viabilità stradale costituito dalle strade statali, regionali provinciali, comunali e/o vicinali;
    - il sistema Ferroviario, costituito dalla rete delle ferrovie statali, regionali e/o in concessione;
    - il sistema dei porti ed aeroporti, interporti centri di scambio intermodale;
    - il sistema delle reti energetiche, costituito da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, acquedotti;
    - il sistema delle telecomunicazioni, costituito dalle reti e dai nodi dei sistemi telefonici, informatici e simili.
3. I sistemi di cui al comma 1 devono essere considerati anche con riferimento alla loro eventuale continuità relazionale con i territori delle Regioni limitrofe.

## Art. 6

*(Modalità di intervento e di uso)*

1. La pianificazione territoriale ed urbanistica si attua, ai fini della presente legge, attraverso definizioni, valutazioni e previsioni di intervento e di uso del territorio.
2. Le modalità di intervento si articolano in azioni tipologiche *nell'ordine di priorità* <sup>14</sup> così definite:
  - a) conservazione: il cui fine è mantenere, ripristinare o restaurare i connotati costitutivi dei sistemi naturalistico ambientali, insediativi e relazionali, ovvero di loro parti o componenti, nonché degli usi compatibili a loro afferenti;
  - b) trasformazione: il cui fine è l'adeguamento dei sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, ovvero di loro parti o componenti, mediante l'introduzione di nuove soluzioni funzionali e di forma, purché compatibili con i loro connotati costitutivi e di uso;
  - c) nuovo impianto: il cui fine è la previsione di ampliamenti e/o di nuove parti dei sistemi insediativi e relazionali, eventualmente mutando le condizioni naturali preesistenti, previa verifica di compatibilità e di coerenza *e sempre nei rispetto dell'organicità del disegno urbano*. <sup>15</sup>
3. Le modalità d'uso si articolano nelle seguenti tipologie:
  - a) insediativa;

<sup>12</sup> Alinea così modificato dall'art. 4, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>13</sup> Alinea aggiunto dall'art. 1, comma 1, quarto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>14</sup> Parole aggiunte dall'art. 5, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>15</sup> Parole aggiunte dall'art. 5, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

- b) produttiva;
- c) culturale per la crescita sociale dei singoli e delle comunità;
- d) infrastrutturale, materiale ed immateriale;
- e) agricola-forestale;
- f) uso misto.

### **Art. 7**

*(Gli ambiti della Pianificazione territoriale)*

1. Sono ambiti istituzionali di pianificazione:
  - a) il territorio regionale;
  - b) il territorio delle Province;
  - b-bis) il territorio della Città metropolitana di Reggio Calabria;<sup>16</sup>*
  - c) il territorio dei Comuni, dei loro consorzi e delle loro unioni;
  - d) gli ambiti territoriali e gli specchi d'acqua compresi nei parchi e nelle riserve naturali nazionali e regionali;
  - e) gli ambiti territoriali compresi nei bacini regionali ed interregionali *nonché quelli di pianificazione paesaggistica, come definiti dal QTR ai sensi degli articoli 135, 143 e 146 D. lgs. 42/04;*<sup>17</sup>
  - f) i territori dei consorzi di bonifica;
  - g) *i territori dei Consorzi e ASI Industriali.*<sup>18</sup>

### **Art. 8<sup>19</sup>**

*(Sistema informativo territoriale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali (S.I.T.O.))*

1. E' istituito presso l'Assessorato all'Urbanistica e Governo del Territorio<sup>20</sup> della Regione il Sistema Informativo Territoriale e l'Osservatorio delle trasformazioni territoriali (SITO). In esso confluiscono tutti gli atti di pianificazione, le informazioni cartografiche realizzate degli Enti ed Organismi regionali e sub-regionali e le risorse a tali scopo destinate.
2. Il SITO, costituisce lo strumento conoscitivo di base per la definizione delle strategie e degli atti di governo del territorio, ivi compresa l'allocazione in quest'ultimo delle risorse per la verifica dei loro effetti.
3. Il SITO:
  - a) cura la realizzazione della cartografia di base regionale e delinea norme e criteri per la formazione della cartografia tematica informatizzata;
  - b) approfondisce e diffonde la conoscenza delle risorse e delle trasformazioni del territorio regionale;
  - c) fornisce ai soggetti competenti per la programmazione economica ed alla pianificazione territoriale ed urbanistica le informazioni necessarie per la redazione, la verifica e l'adeguamento dei diversi strumenti, comprese le informazioni riguardanti i progetti d'intervento finanziati e/o cofinanziati dall'Unione, dello Stato e delle altre regioni;
  - d) registra gli effetti indotti dall'applicazione delle normative e dall'azione di trasformazione del territorio;

<sup>16</sup> Lettera aggiunta dall'art. 1, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

<sup>17</sup> Lettera così modificata dall'art. 1, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>18</sup> Lettera aggiunta dall'art. 6, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>19</sup> Vedi art. 10, comma 7, l.r. 17 agosto 2005, n. 13.

<sup>20</sup> Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, sesto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

- e) sviluppa e coordina i flussi informativi tra gli enti titolari dell'informazione territoriale presenti nella regione;<sup>21</sup> i flussi ed i dati suddetti vengono costantemente implementati dalle informazioni trasmesse dalle Amministrazioni Comunali e dagli altri enti titolari di potestà urbanistica concernenti il rilascio dei permessi di costruire e di altri atti abilitativi rilevanti ai fini del presente articolo; a tal fine il SITO si implementa di un sistema di collegamento costante con gli sportelli unici per l'edilizia istituiti presso le Province ed i Comuni ai sensi dell'articolo 71;
  - f) predispone criteri, requisiti e metodi di misurazione dell'efficienza e dell'efficacia delle procedure di allocazione delle risorse nel territorio e degli strumenti urbanistici nonché delle loro interrelazioni e modalità di attuazione, anche ai fini dell'attività normativa di indirizzo e di coordinamento della Regione e degli enti locali;
  - g) favorisce la conoscenza dei dati relativi ad esperienze rilevanti realizzate nell'Unione, nella Repubblica e nella Regione riguardanti le metodologie tecniche e i risultati ottenuti nella pianificazione e gestione del territorio;
  - h) stabilisce collegamenti con i corrispondenti servizi informativi dell'Unione, della Repubblica e delle altre Regioni;
  - i) promuove servizi di informazione al cittadino.
4. Il SITO realizza, altresì, annualmente:
- a) il programma regionale delle attività in ordine alle procedure di allocazione delle risorse, agli strumenti conoscitivi e di controllo di queste sul piano territoriale con le connesse rilevazioni cartografiche;
  - b) la sintesi informativa in ordine alle trasformazioni territoriali regionali e al relativo contesto geo-economico.
5. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessorato all'Urbanistica e Governo del Territorio, sentita la commissione consiliare competente nonché la rappresentanza dell'UPI, dell'ANCI, dell'UNCEM e della Lega delle Autonomie Locali<sup>22</sup>, predispone ed approva nel termine di 120 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, la delibera di costituzione ed organizzazione del SITO, comprensiva delle dotazioni organiche, strumentali e finanziarie del sistema stesso.
6. Il SITO trasmette ogni anno al Consiglio regionale, in occasione della presentazione della proposta del bilancio regionale di previsione, una dettagliata relazione, da pubblicare sul BUR, sullo stato di avanzamento del processo di pianificazione territoriale e sullo stato di attuazione delle relative previsioni.
7. *In sede di applicazione delle norme del presente articolo sono fatti salvi i contenuti e gli effetti delle deliberazioni della Giunta regionale n. 1008 del 4/12/2000 e n. 145 del 26/2/2002.*<sup>23</sup>
8. *I comuni sono obbligati a produrre i dati del PSC/PSA in conformità agli standard definiti nell'Allegato "A" che costituisce parte integrante della presente legge. Entro novanta giorni dall'avvenuta approvazione da parte dei consigli comunali, i comuni trasmettono al Dipartimento regionale n. 8 – Settore 2 SITO e Cartografia, gli elaborati di Piano. Il SITO entro sessanta giorni dalla ricezione, ne attesta la conformità agli standard di cui all'allegato "A". L'allegato "A", inoltre, possiede l'efficacia dell'atto di cui all'articolo 1, comma 4, della presente legge.*<sup>24</sup>

<sup>21</sup> Lettera così modificata dall'art. 1, comma 1, settimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 che ha soppresso le parole "nonché elabora quelli contenuti nella banca dati sui centri storici calabresi (O.Re.S.Te.)".

<sup>22</sup> Parole aggiunte dall'art. 1, comma 1, ottavo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>23</sup> Comma aggiunto dall'art. 6, comma 9, l.r. 22 maggio 2002, n. 23.

<sup>24</sup> Comma aggiunto dall'art. 7, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

**Art. 8-bis**

*(Politica del paesaggio e istituzione dell'Osservatorio Regionale per il Paesaggio)*<sup>25</sup>

1. *La Regione recepisce la Convenzione Europea firmata a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata con [legge n. 14/2006](#), aderisce alla RECEP (Rete Europea degli Enti territoriali per l'attuazione della Convenzione Europea del Paesaggio) e attua i contenuti della "Carta Calabrese del Paesaggio" sottoscritta il 22 giugno 2006 da Regione, Province, ANCI, Università, Parchi e Direzione regionale per i Beni culturali e Paesaggistici.*
2. *In attuazione della Convenzione Europea del Paesaggio e della "Carta Calabrese del Paesaggio", la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'urbanistica e Governo del Territorio, istituisce "l'Osservatorio Regionale per il Paesaggio" con lo scopo di promuovere azioni specifiche per l'affermazione di una politica di (parola soppressa) salvaguardia e valorizzazione del paesaggio nel rispetto della normativa nazionale vigente.*<sup>26</sup>
3. *Le funzioni esercitate dall'Osservatorio Regionale per il Paesaggio sono le seguenti:*
  - *coordina l'attività culturale, scientifica e organizzativa in materia di sensibilizzazione, formazione ed educazione, fornendo supporto tecnico e scientifico all'attuazione delle leggi nazionali e regionali in materia, e promuovendo il raccordo con gli organi di competenza statale ed europea;*
  - *elabora e gestisce strumenti per la tutela-valorizzazione del Paesaggio su tutto il territorio regionale, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di rilevazione finalizzati alla identificazione-caratterizzazione degli ambiti paesaggistici della Calabria;*
  - *coordina, le attività di manutenzione e aggiornamento della Banca dati appositamente costruita per la identificazione dei sistemi paesaggistici della Regione;*
  - *promuove il raccordo tra le azioni della Regione e degli Enti locali per la promozione del territorio partecipando alla definizione degli obiettivi strategici degli Assessorati regionali e della Commissione Consiliare competente direttamente o indirettamente interessati ai temi del Paesaggio.*
4. *In attuazione della Carta Calabrese del paesaggio, l'Assessorato regionale all'urbanistica e governo del territorio elabora il Documento relativo alla "Politica del Paesaggio per la Calabria". Il suddetto documento finalizzato a definire i principi generali, le strategie e gli orientamenti che consentano l'adozione, da parte degli enti competenti, di misure specifiche finalizzate a salvaguardare, gestire e/o progettare il paesaggio in tutto il territorio regionale, dovrà essere elaborato in sintonia con le "Linee Guida della Pianificazione Regionale" e costituirà parte integrante del Quadro Territoriale Regionale. Esso dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Commissione consiliare di competenza.*<sup>27</sup>
5. *Gli enti territoriali, elaborando il quadro conoscitivo della propria strumentazione urbanistica, possono individuare i paesaggi caratterizzanti e identitari da tutelare e valorizzare o potenziare e trasmettere le risultanze all'Osservatorio regionale sul paesaggio che ne cura la catalogazione e la diffusione culturale.*<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Vedi, anche, la Delib. G.R. 30 dicembre 2013, n. 501.

<sup>26</sup> Comma così modificato dalla l.r. 28 dicembre 2007, n. 29, di cui l'art. 1, comma 1, ha soppresso la parola "tutela", e l'art. 1, comma 2, ha aggiunto le parole "nel rispetto della normativa nazionale vigente".

<sup>27</sup> Articolo aggiunto dall'art. 1, comma 1, nono alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>28</sup> Comma aggiunto dall'art. 8, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

**Art. 9<sup>29</sup>**

*(Misure organizzative straordinarie per il supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica)*

1. *Al fine di imprimere un'accelerazione nella redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica previsti dalla presente legge, il Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio assicura il raccordo delle diverse funzioni regionali coinvolte nel procedimento di formazione dei suddetti strumenti di pianificazione. La Giunta regionale, entro il 30 settembre 2016<sup>30</sup>, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, approva un disciplinare operativo allo scopo di regolamentare lo svolgimento delle funzioni medesime.<sup>31 32</sup>*
2. *Il Settore di cui al comma 1, inoltre, con il contributo dei rappresentanti dei dipartimenti regionali preposti ad esprimere parere obbligatorio nella fase di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ciascuno per la propria competenza, assicura che gli atti di governo territoriali si formino nel rispetto dei termini e delle disposizioni della presente legge e dei relativi regolamenti di attuazione, in conformità ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. A tal fine, svolge in particolare le seguenti funzioni:*
  - a) *fino all'approvazione del QTR e della relativa certificazione del quadro conoscitivo regionale di cui al comma 9 bis dell'articolo 25, verifica il quadro conoscitivo del Piano,*

<sup>29</sup> **Articolo prima modificato dall'art. 1, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 e poi così sostituito dall'art. 2, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente il testo così recitava:** "Art. 9 – (Nucleo di valutazione urbanistico-territoriale) - 1. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Governo del Territorio istituisce il nucleo di valutazione urbanistico-territoriale della Regione Calabria. 2. E' compito del nucleo: a) monitorare le attività di valutazione di cui al successivo articolo 10; b) esprimere alla Giunta regionale pareri in merito alla definizione del QTR ed i suoi rapporti con il Sistema Informativo Territoriale; parere sulle prescrizioni di carattere territoriale degli atti e documenti della pianificazione settoriale regionale e loro traduzione in termini informatici; c) predisporre un rapporto annuale sullo stato della pianificazione del territorio regionale da presentarsi alla Giunta regionale che con proprio parere, entro 30 giorni dalla ricezione, lo trasmetterà con propria delibera al Consiglio regionale per la definitiva approvazione; d) fornire, su richiesta, ogni forma di assistenza alle strutture del SITO e agli sportelli unici per l'edilizia; 3. Del nucleo di valutazione fanno parte: l'Assessore regionale all'Urbanistica e governo del territorio che lo presiede; i dirigenti dei servizi urbanistica e governo del territorio del dipartimento regionale; il segretario dell'Autorità di bacino; gli assessori provinciali delegati dalla Giunta provinciale; un delegato dell'ANCI, uno dell'UNCCEM e uno dell'ANCE; un delegato in rappresentanza di ogni parco della Regione Calabria; un rappresentante per ciascuno degli Ordini professionali degli architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori, degli ingegneri, dei geologi, degli agronomi e forestali, nonché dei geometri; un rappresentante designato da ciascuna università calabrese; un rappresentante dell'Unione regionale delle bonifiche; un rappresentante dell'Unione piccoli Comuni; un rappresentante unitario delle organizzazioni ambientaliste e protezioniste; un rappresentante delle organizzazioni sindacali dei lavoratori; un delegato della Lega delle Autonomie locali; un rappresentante per ogni consorzio per le aree o nuclei di sviluppo industriale; un delegato dell'autorità marittima territoriale. 4. Da 5 esperti nominati dal Presidente della Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'urbanistica e al Governo del Territorio, con particolare competenza in materia di pianificazione urbanistica, territoriale, tutela e conservazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico della Calabria e di difesa e gestione del rischio geologico, idrogeologico e di riduzione del rischio sismico. 5. I componenti il Nucleo di Valutazione sono nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale e durano in carica per l'intera durata della legislatura e comunque fino alla designazione dei sostituti. 6. La legge regionale di bilancio approvata nell'anno di costituzione del nucleo provvederà alla allocazione dei relativi oneri per il funzionamento del nucleo stesso nel corso della legislatura."

<sup>30</sup> **L'articolo 2, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge" con le parole "entro il 30 settembre 2016". (Ai sensi dell'art. 27, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40 la dicitura "data di entrata in vigore della presente legge" doveva intendersi riferita alla data dell'1 gennaio 2016.)**

<sup>31</sup> **Per l'interpretazione autentica di quanto previsto dal presente comma, vedi l'art. 27, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>32</sup> **Vedi, anche, la Delib. G.R. 23 dicembre 2021, n. 577.**

sulla scorta dei dati territoriali tematici forniti dal SITO di cui all'articolo 8, quale contributo per l'elaborazione dello stesso da parte degli enti interessati;<sup>33</sup>

- b) esprime, per conto dell'Amministrazione regionale, il parere preliminare da rendere in seno alla conferenza di pianificazione di cui all'articolo 13, sul documento preliminare del Piano e sul REU di cui all'articolo 27, integrato dall'indicazione della perimetrazione dell'area da assoggettare a piano comunale di spiaggia di cui all'articolo 24, per i comuni costieri non ancora dotati, e del Rapporto Ambientale Preliminare di cui all'articolo 13, comma 1, del [decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale), e all'articolo 23, comma 1, del regolamento regionale 4 agosto 2008, n. 3 (Regolamento regionale delle procedure di Valutazione di Impatto ambientale, di Valutazione ambientale strategica e delle procedure di rilascio delle Autorizzazioni Integrate Ambientali);
  - c) esprime per conto della Regione, secondo quanto disposto dall'articolo 27, dall'articolo 15 del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dall'articolo 25 del regolamento regionale n. 3/2008, il parere definitivo motivato sul Piano e sul REU adottati, integrato dall'indicazione della perimetrazione dell'area da assoggettare a piano comunale di spiaggia di cui all'articolo 24, per i comuni costieri non ancora dotati, completo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, previa verifica del recepimento delle osservazioni formulate nel parere preliminare e dello svolgimento delle consultazioni, ai sensi dell'articolo 14 del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dell'articolo 24 del regolamento regionale n. 3/2008.
3. Le misure organizzative di cui al presente articolo non possono determinare nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

#### **Art. 9-bis<sup>34</sup>**

(Nucleo di valutazione urbanistico-territoriale)

- 1. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'urbanistica e governo del territorio, istituisce il nucleo di valutazione urbanistico-territoriale della Regione Calabria.
- 2. È compito del nucleo:
  - a) monitorare le attività di valutazione di cui all'articolo 10;
  - b) esprimere alla Giunta regionale pareri in merito alla definizione del QTR ed i suoi rapporti con il Sistema Informativo Territoriale (SITO), nonché sulle prescrizioni di carattere territoriale degli atti e dei documenti della pianificazione settoriale regionale e della loro traduzione in termini informatici;
  - c) predisporre un rapporto annuale sullo stato della pianificazione del territorio regionale da presentarsi alla Giunta regionale che esprime parere, entro 30 giorni dalla ricezione, e lo trasmette, con propria delibera, al Consiglio regionale per la definitiva approvazione;
  - d) fornire, su richiesta, ogni forma di assistenza alle strutture del SITO e agli sportelli unici per l'edilizia.
- 3. Il nucleo di valutazione è composto da:
  - a) l'Assessore regionale all'urbanistica e al governo del territorio, che lo presiede;
  - b) i dirigenti dei settori urbanistica e governo del territorio del dipartimento regionale;
  - c) il segretario dell'Autorità di bacino regionale;

<sup>33</sup> Lettera sostituita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava: "a) certifica il quadro conoscitivo del Piano, sulla scorta dei dati territoriali tematici forniti dal SITO di cui all'articolo 8, quale contributo per l'elaborazione dello stesso da parte degli enti interessati;".

<sup>34</sup> Articolo inserito dall'art. 3, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

- d) *i rappresentanti delegati dalla Provincia;*
  - e) *un delegato dell'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI) e uno dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE);*
  - f) *un delegato in rappresentanza di ogni parco della Regione Calabria;*
  - g) *un rappresentante per ciascuno degli Ordini professionali degli architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori, degli ingegneri, dei geologi, degli agronomi e forestali, nonché dei geometri;*
  - h) *un rappresentante designato da ciascuna università calabrese;*
  - i) *un rappresentante dell'Unione regionale delle bonifiche e delle irrigazioni;*
  - j) *un rappresentante dell'Unione piccoli Comuni;*
  - k) *un rappresentante unitario delle organizzazioni ambientaliste e protezioniste;*
  - l) *un rappresentante delle organizzazioni sindacali dei lavoratori;*
  - m) *un delegato della Lega delle Autonomie locali;*
  - n) *un rappresentante del Consorzio regionale per lo sviluppo delle attività produttive (CORAP);*
  - o) *un delegato dell'autorità marittima territoriale;*
  - p) *un rappresentante della Città metropolitana di Reggio Calabria;*
  - q) *cinque esperti nominati dal Presidente della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'urbanistica e al governo del territorio, con particolare competenza in materia di pianificazione urbanistica, territoriale, tutela e conservazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico della Calabria, di difesa e gestione del rischio geologico, idrogeologico e di riduzione del rischio sismico.*
  - q-bis) *un rappresentante della competente Soprintendenza e degli uffici regionali del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT);<sup>35</sup>*
  - q-ter) *un rappresentante delle organizzazioni del mondo cooperativo calabrese;<sup>36</sup>*
  - q-quater) *un rappresentante delle organizzazioni professionali del mondo agricolo calabrese;<sup>37</sup>*
  - q-quinqies) *un rappresentante delle cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, iscritto al relativo albo nazionale presso il Ministero dello sviluppo economico (MiSE).<sup>38</sup>*
4. *I componenti del nucleo di valutazione sono nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale e durano in carica per l'intera legislatura e, comunque, fino alla designazione dei sostituti.*
  5. *La partecipazione dei componenti di cui al comma 3 è a titolo gratuito e non determina oneri a carico del bilancio regionale.<sup>39</sup>*

### **Art. 10<sup>40</sup>**

(Valutazione ambientale strategica)

1. *La Regione, le province e i comuni provvedono, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale. Essa è effettuata conformemente alla legislazione nazionale e regionale nonché al regolamento vigente.*

<sup>35</sup> **Lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>36</sup> **Lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>37</sup> **Lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>38</sup> **Lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>39</sup> **Comma sostituito dall'articolo 3, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava: "5. La legge regionale di bilancio approvata nell'anno di costituzione del nucleo provvede alla allocazione dei relativi oneri per il funzionamento del nucleo stesso nel corso della legislatura."**

<sup>40</sup> **Articolo già modificato dall'art. 1, comma 1, quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo e diciottesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 e dall'art. 49, comma 1, lettera a) e b), l.r. 12 giugno 2009, n. 19. Ulteriormente modificato dall'art. 10, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, che sostituisce l'intero articolo.**

2. *La Valutazione ambientale strategica è un processo obbligatorio nella fase di elaborazione, adozione e approvazione per tutti i piani e i programmi di cui all'articolo 6, comma 2 del [D.Lgs. 152/06](#) ss.mm.ii.. È finalizzata a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente nonché a contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nel processo di elaborazione e di approvazione del piano, assicurando anche la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione nella prospettiva dello sviluppo sostenibile. Tale processo comprende l'elaborazione di un Rapporto Ambientale Preliminare, l'eventuale svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio. In particolare la Valutazione ambientale è un processo obbligatorio per gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale previsti ai vari livelli dalla normativa nazionale e regionale.*
3. *Con riferimento alla pianificazione strutturale ed operativa la valutazione ambientale strategica è rivolta in particolare:*
  - a) *a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all'approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all'uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;*
  - b) *a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività, con particolare riguardo alla riduzione del consumo di suolo;*
  - c) *a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.*
4. *La valutazione ambientale strategica<sup>41</sup> si attua<sup>42</sup> attraverso un processo di partecipazione che si sviluppa anche all'interno della conferenza di pianificazione, convocata ai sensi dell'articolo 13, ed accompagna l'intero processo di formazione, adozione e approvazione del piano.*
5. *Il rapporto ambientale, redatto ai fini della VAS, ai sensi del [D.Lgs. 152/06](#) e s.m.i., come parte integrante della proposta di piano oggetto di adozione, deve riguardare l'insieme degli impatti significativi, diretti ed indiretti, a breve, medio e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli, cumulativi e sinergici, positivi e negativi, che gli strumenti di pianificazione possono avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora, il suolo e sottosuolo, l'acqua, il mare, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio architettonico e archeologico, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale e le loro reciproche interazioni. Esso deve essere elaborato nell'ambito della redazione del Piano e nel rispetto di quanto previsto dal [D.Lgs. 152/06](#) e s.m.i. e dal regolamento regionale.*

<sup>41</sup> L'art. 4, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40 sopprime le parole: "e della verifica di coerenza".

<sup>42</sup> L'art. 4, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40 sostituisce la parola "attuano" con la parola "attua".

## TITOLO II PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

### Art. 11

*(Partecipazione dei cittadini)*

1. I procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti di governo del territorio, prevedono quali loro componenti essenziali:
  - a) la concertazione tra le amministrazioni procedenti e le forze sociali ed economiche sugli obiettivi della pianificazione attraverso la costituzione di Organismi consultivi cui partecipano le seguenti Associazioni regionali:
    - un rappresentante dell'UPI;
    - un rappresentante dell'ANCI;
    - un rappresentante dell'UNCEM;
    - un rappresentante dell'ANCE;
    - un rappresentante per ciascuna delle Federazioni degli Ordini professionali degli architetti-pianificatori-paesaggisti-conservatori, degli agronomi, geologi ed ingegneri, nonché dei geometri;
    - un rappresentante unitario delle organizzazioni ambientaliste e protezioniste, un rappresentante delle organizzazioni professionali agricole operanti sul territorio;
    - un rappresentante dell'Associazione Piccoli Comuni (ANPC);
  - b) specifiche forme di pubblicità e di consultazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela d'interessi diffusi.
2. Gli Enti locali possono prevedere che, nei medesimi procedimenti, ai sensi del [D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267](#) e della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#) e successive modificazioni ed integrazioni, siano previste ulteriori forme di pubblicità e di consultazione oltre a quelle della presente legge.
3. Nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, è garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento attraverso la più ampia pubblicità degli atti e documenti concernenti la pianificazione ed assicurando il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti intervenuti e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse, anche ai sensi del precedente articolo 1.
4. Nell'attuazione delle previsioni di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio deve essere garantito il diritto al contraddittorio degli interessati con l'amministrazione procedente.
5. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività relative alla pubblicità, all'accesso agli atti e documenti ed alla partecipazione al procedimento d'approvazione. Il responsabile è individuato nell'atto d'avvio dei procedimenti di approvazione dei piani.
6. *I Comuni per promuovere la partecipazione allargata dei cittadini alla definizione degli strumenti urbanistici e delle politiche di sviluppo e governo del territorio comunale nonché favorire una reale attività di partecipazione e condivisione collettiva anche per le attività progettuali riferite a opere di rilievo e di interesse pubblico e nel rispetto del principio della sostenibilità, istituiscono e gestiscono con personale adeguato, specifici 'laboratori di partecipazione' che possono essere organizzati, in funzione delle specifiche necessità e situazioni anche in maniera diffusa, ma coordinata e in rete, nel contesto cittadino e più in generale territoriale e intercomunale. I laboratori di partecipazione, in relazione allo strumento urbanistico che si dovrà redigere e attuare (Strumenti di pianificazione comunale - strumenti di pianificazione comunale in forma associata, strumenti di pianificazione negoziata come definiti dalla presente legge e piani strategici e di sviluppo) ed anche in funzione di specifiche esigenze locali, possono essere articolati in:*

- a) *laboratori urbani;*
- b) *laboratori di quartiere;*
- c) *laboratori territoriali.*<sup>43</sup>

7. *I laboratori urbani, attivati ad opera del RUP, sono organizzati preferibilmente attraverso un urban center comunale e associato. L'attività di partecipazione dei cittadini e di concertazione degli enti territoriali deve essere svolta sia per la strumentazione urbanistica generale e di dettaglio che per le opere pubbliche. Per le opere pubbliche, le attività di partecipazione e concertazione sono svolte solamente quando non sono state previste in piani urbanistici già partecipati, e quando dispiegano effetti significativi su porzioni rilevanti di popolazione. L'eventuale attività di partecipazione deve avvenire con processi tracciabili, ovvero con uno schema informativo completo sia sul sito internet di riferimento che in forma cartacea. Le osservazioni e gli interventi, espressi durante l'attività di partecipazione, sono riportati nel fascicolo della partecipazione e della concertazione. Le opere pubbliche predisposte in funzione di manifestazioni d'interesse per contributi di natura regionale, statale o comunitaria, le opere predisposte con il requisito di urgenza per interesse pubblico o pubblica sicurezza e le opere per le quali vi siano termini perentori non compatibili con le attività di partecipazione non sono sottoposte agli adempimenti del presente comma.*<sup>44</sup>

## **Art. 12**

*(Concertazione istituzionale)*

1. La Regione, le Province e i Comuni, nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, conformano la propria attività al metodo della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.
2. Sono strumenti della concertazione istituzionale la Conferenza di pianificazione, la Conferenza di servizi e l'accordo di programma.

## **Art. 13**

*(Conferenze di pianificazione)*

1. La Regione, le Province ed i Comuni, in occasione della formazione, dell'aggiornamento e della variazione dei piani di propria competenza convocano apposite conferenze di pianificazione, chiamando a parteciparvi gli enti territorialmente interessati ed invitandoli a valutare un documento preliminare in ordine alla compatibilità ed alla coerenza delle scelte pianificatorie con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed alla realizzazione delle condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.
2. *Il documento preliminare è elaborato dall'ente che indice la conferenza, sulla scorta del quadro conoscitivo regionale di cui al comma 9 bis dell'articolo 25 e, fino all'approvazione del QTR e della relativa certificazione, del contributo del Settore Urbanistica del Dipartimento ambiente e territorio di cui all'articolo 9. Contestualmente alla convocazione della conferenza, è trasmesso, in copia digitale, ai soggetti invitati, nelle forme previste dal [decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82](#) (Codice dell'amministrazione digitale).*<sup>45</sup>

<sup>43</sup> Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>44</sup> Comma aggiunto dall'art. 11, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>45</sup> Comma sostituito dall'art. 5, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Ulteriormente sostituito dall'articolo 4, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava: "2. Il documento preliminare è elaborato dall'ente che indice la conferenza, sulla scorta del quadro conoscitivo certificato

3. Alla Conferenza partecipano gli enti territoriali e le Amministrazioni che concorrono alla procedura di formazione del piano mediante atti deliberativi, consultivi, di intesa o di assenso comunque denominati; possono altresì, partecipare altre Amministrazioni ed enti di gestione rappresentativi degli interessi coinvolti.
4. Nella Conferenza di pianificazione le forze economiche e sociali, di cui al comma 1 lett. a) del precedente articolo 11, concorrono alla definizione degli obiettivi e delle scelte dei piani delineate dal documento preliminare.
5. Ogni amministrazione partecipa alla Conferenza con un unico rappresentante, legittimato ai sensi di legge dai rispettivi Organismi titolari dei poteri, che esprime definitivamente ed in modo vincolante le valutazioni e la volontà dell'ente.
6. Le Amministrazioni, gli Enti e le Associazioni partecipanti alla Conferenza espongono le loro osservazioni, proposte e valutazioni, delle quali si dà atto in un apposito verbale che l'amministrazione procedente è tenuta a considerare nel processo di pianificazione avviato.
7. *La conferenza di pianificazione si conclude con l'acquisizione dei pareri preliminari e delle osservazioni formulati dagli enti e dai soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni, decorso il quale gli stessi si intendono acquisiti, secondo quanto disposto dalla [legge 7 agosto 1990, n. 241](#) (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). L'amministrazione procedente assicura la pubblicità degli esiti della concertazione. Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal [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](#)).<sup>46</sup>*
- 7-bis. *Sono fatte salve le attività di copianificazione e le specifiche competenze previste per la redazione dei piani paesaggistici di cui agli articoli 135, 143 e 156 del [d.lgs. 42/2004](#).<sup>47</sup>*

#### **Art. 14**

(Conferenze di servizi)

1. Il procedimento semplificato di cui all'articolo 14 della [Legge 7 Agosto 1990, n. 241](#) e successive modificazioni ed integrazioni è applicabile per l'approvazione di progetti di opere e di interventi che, nel rispetto della pianificazione regionale e provinciale, necessitano di pareri, nulla-osta, intese o assensi comunque denominati da parte di altre Amministrazioni titolate ad esprimerli.
2. Qualora l'approvazione dei progetti da parte della Conferenza di servizi comporti variante *alla strumentazione urbanistica vigente*<sup>48</sup> o si sostituisca agli strumenti di attuazione di esso:
  - a) l'atto di impulso dell'autorità procedente deve essere adeguatamente circostanziato e motivato sulle ragioni di convenienza e di urgenza per il ricorso al procedimento semplificato di cui al presente articolo;

---

*dal Settore urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio di cui all'articolo 9 e, contestualmente alla convocazione della conferenza medesima, trasmesso, in copia digitale, ai soggetti invitati, nelle forme previste dalla legge.*

<sup>46</sup> **Comma prima modificato dall'art. 12, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, successivamente così sostituito dall' art. 5, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava: "7. La Conferenza deve concludersi nel termine di centocinquanta giorni e l'amministrazione procedente deve assicurare la pubblicità degli esiti della concertazione". Infine ultimo periodo aggiunto dall'articolo 4, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>47</sup> **Comma aggiunto dall'articolo 4, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>48</sup> **L'art. 13, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, sostituisce la parola "PRG" con le parole "alla strumentazione urbanistica vigente".**

- b) *se ne deve dare atto nella prima seduta della Conferenza anche agli effetti di quanto disposto nelle successive lettere c) e d), qualora la variante ricada nella fattispecie di cui al comma 3 e 3bis dell'articolo 6 del [D.Lgs. 152/2006](#) s.m.i., si dovrà dare atto dell'esito della verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del [D.Lgs. 152/2006](#) s.m.i..<sup>49</sup>*
- c) la relativa pronuncia dell'amministrazione comunale deve essere preceduta da conforme deliberazione del consiglio comunale;
- d) la deliberazione consiliare di cui alla lettera c), unitamente agli atti presentati nel corso della prima seduta della Conferenza è depositata a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi, previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato a mezzo manifesti sull'intero territorio comunale ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazione da parte di chiunque vi abbia interesse;
- e) le osservazioni vengono presentate al Comune interessato il quale, entro quindici giorni, le istruisce per quanto di competenza per la loro sottoposizione alla decisione della Conferenza medesima in seduta deliberante da convocare comunque entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data della prima seduta della stessa.
- e-bis) qualora l'esito di assoggettabilità di cui alla precedente lettera b) preveda l'assoggettabilità alla VAS, è fatto salvo durante tutto il procedimento quanto previsto dal [D.Lgs. 152/2006](#) s.m.i., e dal regolamento regionale per la VAS. Per le disposizioni di cui alle lettere precedenti in contrasto per forma e termini con il procedimento della VAS, si intendono risolte con il prevalere delle prescrizioni di quest'ultimo procedimento, ivi comprese modalità e termini di pubblicità, partecipazione e termini del procedimento.<sup>50</sup>*
3. Le deliberazioni adottate sostituiscono a tutti gli effetti gli atti dei rispettivi procedimenti ordinari, fermo restando che qualora esse comportino sostanziali modifiche al progetto sul quale si è già pronunciato il Consiglio comunale ai sensi del comma 2, lettera c), e non sia stato preventivamente acquisito il suo assenso, la loro efficacia è subordinata alla ratifica da parte di tale organo da adottarsi entro trenta giorni dalla data di assunzione delle deliberazioni stesse.
4. Delle determinazioni conclusive assunte dalla Conferenza di servizi è data notizia mediante avviso recante l'indicazione della sede di deposito degli atti di pianificazione approvati, da pubblicarsi sul BUR e su almeno un quotidiano a diffusione locale.
5. Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14, 14bis e 14ter della [legge n. 241/90](#) e successive modificazioni ed integrazioni.
6. I procedimenti di cui al presente articolo devono concludersi entro e non oltre 90 giorni dalla data di inizio.
7. In sede di prima applicazione per i procedimenti di cui al precedente comma 2 già avviati e per i quali non siano state concluse le procedure propedeutiche alla pronuncia definitiva del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25 del [D.Lgs 31 Marzo 1998, n. 112](#), si procede secondo le disposizioni del presente articolo.

<sup>49</sup> **Lettera sostituita dall'art. 13, comma 1-bis, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Precedentemente il testo così recitava:** "b) *se ne deve dare atto nella prima seduta della Conferenza anche agli effetti di quanto disposto nelle successive lettere c) e d);* ".

<sup>50</sup> **Lettera aggiunta dall'art. 13, comma 1-ter, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

**Art. 15***(Accordo di programma)*

1. Per l'attuazione dei piani territoriali di livello regionale, interregionale, provinciale e comunale, nonché per l'attuazione dei patti territoriali, dei contratti di programma, ovvero per l'attuazione di tutte le altre forme di concertazione economico- finanziaria, ivi compresi interventi ed opere pubbliche o di interesse pubblico promosse da soggetti istituzionali, da Organismi misti o dal mercato, i soggetti interessati promuovono la conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del [D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267](#). Per le conferenze di servizio convocate per l'attuazione dell'accordo di cui al primo comma si applicano le norme statali vigenti.

## TITOLO III

## OPERE DI INTERESSE GENERALE

**Art. 16***(Opere di interesse statale)*

1. La volontà di intesa, in ordine alla localizzazione delle opere pubbliche statali e di interesse statale non conformi agli strumenti urbanistici, è espressa dalla Giunta regionale previa convocazione di una Conferenza dei servizi, alla quale partecipano le Province, i Comuni e gli altri enti territorialmente interessati.
2. Qualora l'opera statale incida su aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali al soddisfacimento dello standard dei servizi alla popolazione, il Comune, in sede di Conferenza dei servizi, può chiedere all'amministrazione statale procedente interventi compensativi, al fine di recuperare le aree necessarie alla realizzazione di detti servizi.
3. La procedura finalizzata all'intesa Stato-Regione non trova applicazione in relazione ad opere prive di specifica incidenza urbanistica, quali quelle rientranti nelle tipologie individuate dall'articolo 3, lettera b) e c), del [DPR 6 giugno 2001, n. 380](#), per la cui realizzazione è sufficiente l'invio al Comune, da parte dell'amministrazione statale interessata, di una relazione illustrante le caratteristiche dell'intervento, anche al fine di consentire all'Amministrazione comunale, ove ritenga che il progetto non sia riconducibile alle tipologie anzidette, di sollecitare alla Regione l'attivazione delle procedure d'intesa.
4. Per la realizzazione di opere di competenza e di interesse statale non occorre il rilascio del permesso di costruire.

## TITOLO IV

## STRUMENTI E CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE

**Art. 17***(Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.))* <sup>51</sup>

1. Il Quadro Territoriale Regionale (QTR) è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della

---

<sup>51</sup> Vedi, al riguardo, quanto previsto dalla Delib. G.R. 20 marzo 2012, n. 113.

- programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza ai fini del coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali.
2. Il QTR ha valore di piano urbanistico-territoriale, ed ha valenza *paesaggistica* riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori *paesaggistici* ed ambientali *di cui all'art. 143 e seguenti del [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#)*.<sup>52</sup>
  3. Il QTR prevede:
    - a) la definizione del quadro generale della tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio regionale, con l'individuazione delle azioni fondamentali per la salvaguardia dell'ambiente;
    - b) le azioni e le norme d'uso finalizzate tanto alla difesa del suolo, in coerenza con la pianificazione di bacino di cui alla [legge n. 183/89](#), quanto alla prevenzione ed alla difesa dai rischi sismici ed idrogeologici, dalle calamità naturali e dagli inquinamenti delle varie componenti ambientali;
    - c) la perimetrazione dei sistemi naturalistico-ambientale, insediativi e relazionale costituenti del territorio regionale, individuandoli nelle loro relazioni e secondo la loro qualità ed il loro grado di vulnerabilità e riproducibilità;
    - c-bis) *la perimetrazione delle terre di uso civico e di proprietà collettiva, a destinazione agricola o silvo-pastorale, con le relative popolazioni insediate titolari di diritti*; <sup>53</sup>
    - d) le possibilità di trasformazione del territorio regionale determinate attraverso la individuazione e la perimetrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente articolo 6 nel riconoscimento dei vincoli ricognitivi e morfologici derivanti dalla legislazione statale e di quelli ad essi assimilabili *ai sensi del [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#)*; <sup>54</sup>
    - e) il termine entro il quale le Province devono dotarsi od adeguare il Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'articolo 18;
    - f) il termine entro il quale le previsioni degli strumenti urbanistici comunali debbono adeguarsi alle prescrizioni dei QTR;
    - g) l'analisi dei sistemi naturalistici ambientali ai fini della loro salvaguardia e valorizzazione;
    - h) *l'individuazione degli ambiti di pianificazione paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del [D.lgs 42/04](#)*.<sup>55</sup>
  4. Costituisce parte integrante del QTR la *Carta Regionale dei Luoghi* che, in attuazione dei principi identificati al precedente articolo 5, definisce:<sup>56</sup>
    - a) la perimetrazione dei sistemi che costituiscono il territorio regionale individuandone le interrelazioni a secondo della loro qualità, vulnerabilità e riproducibilità;
    - b) i gradi di trasformabilità del territorio regionale derivanti dalla individuazione e dalla perimetrazione delle forme e dei modelli di intervento, di cui al precedente articolo 5, con la conseguente nomenclatura dei vincoli ricognitivi e morfologici derivanti dalla disciplina statale e regionale sulla tutela e valorizzazione dei beni culturali singoli ed ambientali;
    - c) le modalità d'uso e d'intervento dei suoli derivati dalla normativa statale di settore in materia di difesa del suolo e per essa dal Piano di Assetto idrogeologico della Regione Calabria.
- 4-bis. *Il QTR esplicita la sua valenza paesaggistica direttamente tramite normativa di indirizzo e prescrizioni e più in dettaglio attraverso successivi Piani Paesaggistici di Ambito (PPd'A)*

<sup>52</sup> Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>53</sup> Lettera aggiunta dall'art. 2, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>54</sup> Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, terzo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>55</sup> Lettera aggiunta dall'art. 2, comma 1, quarto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>56</sup> Alinea così modificato dall'art. 2, comma 1, quinto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

come definiti dallo stesso QTR ai sensi del [D.lgs 42/04](#). Per la elaborazione del Piano Paesaggistico la Regione può ricorrere, ai sensi del comma 3, art. 143 del [Dlgs. 42/04](#) e s.m.i, alla pianificazione congiunta con il Ministero per i Beni e le Attività culturali e con il Ministero dell'Ambiente della tutela del territorio e del mare, previa sottoscrizione di una apposita intesa.<sup>57</sup>

5. La Giunta regionale, entro 180 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, elabora le linee guida della pianificazione regionale e lo schema base della "Carta Regionale dei Luoghi".<sup>58</sup> A tal fine, tramite il suo Presidente, indice una apposita Conferenza di pianificazione diretta alla formulazione di un protocollo di intesa con le Province e con le altre Amministrazioni competenti per la predisposizione degli atti e documenti che entreranno a far parte delle linee guida medesime, che dalla data della loro approvazione assumono il valore e l'efficacia del QTR fino all'approvazione dello stesso *anche con funzione di indirizzo per tutto il processo di pianificazione ai diversi livelli.*<sup>59 60</sup>

### **Art. 17-bis<sup>61</sup>**

(Valenza Paesaggistica del QTR e Piani Paesaggistici di Ambito)

1. La valenza paesaggistica del QTR, come indicato al comma 4 bis del precedente articolo, si esercita anche tramite Piani Paesaggistici d'Ambito.
2. I Piani Paesaggistici di Ambito (PPd'A) sono strumenti di tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale del territorio ai sensi dell'art. 143 del [D. lgs 42/04](#) operanti su area vasta, sub-provinciale o sovracomunale.
3. Gli ambiti di cui ai PPd'A sono indicati dal QTR.
4. I PPd'A hanno funzione normativa, prescrittiva e propositiva a seconda dei livelli di qualità del paesaggio nei vari ambiti individuati dal QTR, assunti dai PTCP.
5. Il quadro conoscitivo relativo al PPd'A dettaglia le analisi del QTR e può essere completato dalle indagini relative al PTCP.
6. Gli scenari prospettici e gli apparati normativi dei PPd'A saranno determinati nell'elaborazione degli strumenti stessi.

### **Art. 18**

(Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.))

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale; riguardo ai valori *paesaggistici* ed ambientali, parole di cui al [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#), esso si raccorda ed approfondisce i contenuti del QTR.<sup>62</sup>
2. Il PTCP costituisce, dalla data della sua approvazione, in materia di pianificazione paesaggistica, *(parola soppressa)* riferimento per gli strumenti comunali di pianificazione

<sup>57</sup> Comma aggiunto dall'art. 2, comma 1, sesto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, poi così modificato dall'art. 1, comma 3, l.r. 28 dicembre 2007, n. 29 che ha aggiunto l'ultimo periodo.

<sup>58</sup> Periodo così modificato dall'art. 2, comma 1, quinto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>59</sup> Periodo così modificato dall'art. 2, comma 1, settimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>60</sup> Con Delib. G.R. 11 gennaio 2005, n. 5, e con Delib. G.R. 16 gennaio 2006, n. 1, sono state approvate le linee-guida ai sensi del presente comma.

<sup>61</sup> Articolo aggiunto dall'art. 2, comma 1, ottavo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>62</sup> Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, nono alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

- e per l'attività amministrativa attuativa.<sup>63</sup> *In particolare esso dettaglia il quadro conoscitivo già avanzato dal QTR e indirizza strategie e scelte tenendo conto della valenza paesaggistica del QTR e dei Piani Paesaggistici d'Ambito.*<sup>64</sup>
3. Il PTCP, in relazione alla totalità del territorio provinciale, assume come riferimento le linee di azione della programmazione regionale e le prescrizioni del QTR, specificandone le analisi ed i contenuti.
  4. Il PTCP, ferme restando le competenze dei Comuni e degli Enti parco:
    - a) definisce i principi sull'uso e la tutela delle risorse del territorio provinciale, con riferimento alle peculiarità dei suoi diversi ambiti *includere le terre civiche e di proprietà collettiva e tenendo conto della pianificazione paesaggistica;*<sup>65</sup>
    - b) individua ipotesi di sviluppo del territorio provinciale, indicando e coordinando gli obiettivi da perseguire e le conseguenti azioni di trasformazione e di tutela;
    - c) *indica la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza provinciale, regionale e statale, programmati o in fase di realizzazione, nonché, in applicazione delle prescrizioni della programmazione regionale, la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza regionale;*<sup>66</sup>
    - d) individua, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.
  5. Il PTC. stabilisce inoltre criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio.
  6. Il PTCP contiene:
    - a) il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio e il loro grado di vulnerabilità e di riproducibilità in riferimento ai sistemi ambientali locali, indicando, con particolare riferimento ai bacini idrografici, le relative condizioni d'uso, anche ai fini delle valutazioni di cui all'articolo 10;
    - b) il quadro conoscitivo dei rischi;
    - c) le prescrizioni sull'articolazione e le linee di evoluzione dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani;
    - d) prescrizioni, criteri ed ambiti localizzativi in funzione delle dotazioni dei sistemi infrastrutturali e dei servizi di interesse sovracomunale, nonché della funzionalità degli stessi in riferimento ai sistemi territoriali ed alle possibilità di una loro trasformazione;
    - e) prescrizioni localizzative indicate da piani provinciali di settore;
    - f) le opportune salvaguardie ai sensi dell'articolo 58.
  7. Le prescrizioni dei PTCP, di cui ai precedenti commi, costituiscono, unitamente alle leggi, il riferimento esclusivo per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, salvo quanto previsto dall'articolo 58.
  8. Dall'entrata in vigore della presente legge la Provincia approva il PTCP entro il termine di 24 mesi; decorso infruttuosamente tale termine la Regione procede alla nomina di un Commissario *ad acta*.
  9. *Dall'avvenuta approvazione definitiva del PTCP, tutte le norme e previsioni dei PSC/PSA in contrasto con il PTCP medesimo si intendono automaticamente decadute, qualora la*

<sup>63</sup> Periodo così modificato dall'art. 2, comma 1, decimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>64</sup> Periodo aggiunto dall'art. 2, comma 1, undicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>65</sup> Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, dodicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>66</sup> Lettera sostituita dall'art. 14, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. *Precedentemente il testo così recitava: "c) stabilisce puntuali criteri per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza provinciale, nonché, ove necessario e in applicazione delle prescrizioni della programmazione regionale, per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza regionale;"*.

*Provincia abbia provveduto a notificare i contrasti ai rispettivi comuni, e ne abbia dato evidenza pubblica mediante avviso sull'albo pretorio per trenta giorni e sul proprio portale istituzionale fino all'adeguamento degli strumenti comunali, nonché pubblicato su un quotidiano a tiratura regionale.*<sup>67</sup>

### **Art. 18-bis**

*(Piano territoriale della Città metropolitana di Reggio Calabria)*<sup>68</sup>

1. *Il Piano territoriale della Città metropolitana (PTCM) assume valenza di pianificazione territoriale di coordinamento di cui all'articolo 1, comma 85, lett. a) della [legge 7 aprile 2014 n. 56](#) (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni) e di cui all'articolo 20 del [decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267](#) (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), nonché di pianificazione territoriale generale, di cui all'articolo 1, comma 44, lettera b), della [legge n. 56/2014](#).*
2. *Fino all'entrata in vigore del PTCM, di cui al comma 1, conserva efficacia il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) della Provincia di Reggio Calabria, redatto ai sensi dell'articolo 26.*
3. *Il PTCM è lo strumento di pianificazione territoriale generale al quale si conformano le politiche della Città metropolitana di Reggio Calabria, i piani e i programmi di settore comunale e gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunali.*
4. *Il PTCM è redatto sulla base dei criteri e degli indirizzi stabiliti dal QTR a valenza paesaggistica di cui all'articolo 17. In sede di Conferenza permanente di cui al comma 5, previo coordinamento con la Conferenza permanente interregionale per il coordinamento delle politiche nell'Area dello Stretto di cui all'articolo 4 della [legge regionale 27 aprile 2015, n. 12](#) (Legge di stabilità regionale), la Regione e la Città metropolitana determinano un'intesa quadro, che può consistere anche in specifici accordi settoriali o attività progettuali e che stabilisce le linee programmatiche e le iniziative progettuali di raccordo tra il Programma regionale di sviluppo della Regione e il Piano strategico della Città metropolitana, previsto dalla [legge n. 56/2014](#).*
5. *E' istituita la Conferenza permanente Regione - Città metropolitana che individua gli obiettivi di interesse comune delle due istituzioni e definisce le azioni per perseguirli, prevedendo altresì le forme di consultazione con le associazioni rappresentative degli interessi socio-economici coinvolti e la procedura di formazione e di approvazione del PTCM.*
6. *Il PTCM contiene gli elementi costituenti l'assetto territoriale della città metropolitana e delinea la strategia dello sviluppo del territorio metropolitano. A tal fine:*
  - a) *individua, con riferimento ai contenuti del QTR a valenza paesaggistica, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le azioni conseguenti;*
  - b) *detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;*
  - c) *fornisce indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale;*
  - d) *individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio-economico e culturale della comunità della città metropolitana.*
7. *Il PTCM determina:*
  - a) *le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della*

<sup>67</sup> **Comma così sostituito dall'art. 14, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35; il testo precedente era così formulato:** "9. La Provincia, con l'atto di approvazione del PTCP assegna il termine non superiore a dodici mesi per l'adeguamento ad esso degli strumenti urbanistici comunali, decorso infruttuosamente tale termine, procede alla nomina di Commissari ad acta."

<sup>68</sup> **Articolo inserito dall'art. 6, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

- programmazione della città metropolitana;*
- b) *gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza della città metropolitana e relative prescrizioni;*
- c) *le misure di salvaguardia di cui all'articolo 59.*
8. *Il PTCM, inoltre, determina le politiche e le strategie di area vasta in coerenza anche con il QTR, con particolare riferimento:*
- a) *alle infrastrutture e ai servizi necessari per promuovere una mobilità sostenibile su scala metropolitana e migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;*
- b) *alle reti dei servizi di interesse della città metropolitana;*
- c) *alla valorizzazione e al recupero dei sistemi insediativi esistenti;*
- d) *alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale, commerciale e industriale;*
- e) *alla previsione di forme di perequazione territoriale.*

### **Art. 19**

#### *(Strumenti di Pianificazione Comunale)*

1. Gli Strumenti di pianificazione comunale sono:
- a) il Piano Strutturale (PSC) ed il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU);
- b) il Piano Operativo Temporale (POT);
- c) i Piani Attuativi Unitari (PAU);
- d) gli strumenti di pianificazione negoziata, di cui all'articolo 32.

### **Art. 20**

#### *(Piano strutturale comunale (PSC))*

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (QTR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
2. Il PSC è promosso anche in assenza dei Piani sovra-ordinati, tenendo conto delle linee guida di cui al precedente articolo 17 ed al documento preliminare di cui al successivo articolo 26, comma 3. In esso viene stabilita l'eventuale necessità di ricorso al Piano Operativo Temporale e definite le relative procedure di formazione o approvazione, nonché la durata.
3. Il PSC:
- a) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità ed applicando gli standard urbanistici di cui all'art. 53 della presente Legge e, fino alla emanazione della deliberazione della Giunta regionale, di cui al comma 3 dello stesso articolo 53, assicurando la rigorosa applicazione del DM 2/4/1968 n. 1444 con gli standard e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile;
- b) determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- c) definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;

- d) disciplina l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica locale come definiti dal piano di assetto idrogeologico o da altri equivalenti strumenti;
  - e) individua le aree per le quali sono necessari studi ed indagini di carattere specifico ai fini della riduzione del rischio ambientale;
  - f) individua in linea generale le aree per la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza;
  - g) delimita gli ambiti urbani e perurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
  - h) individua gli ambiti destinati all'insediamento di impianti produttivi rientranti nelle prescrizioni di cui al [D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334](#) ed alla relativa disciplina di attuazione;
  - i) definisce per ogni Ambito, i limiti massimi della utilizzazione edilizia e della popolazione insediabile nonché i requisiti quali-quantitativi ed i relativi parametri, le aree in cui è possibile edificare anche in relazione all'accessibilità urbana, le aree dove è possibile il ricorso agli interventi edilizi diretti in ragione delle opere di urbanizzazione esistenti ed in conformità alla disciplina generale del Regolamento Edilizio Urbanistico;
  - i) delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche del territorio; ne individua le caratteristiche principali, le peculiarità e le eventuali condizioni di degrado e di abbandono valutando le possibilità di recupero, riqualificazione e salvaguardia;
  - j) delimita e disciplina ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale ad integrazione del Piano di Ambito, se esistente, oppure in sua sostituzione, se non esistente e raccorda ed approfondisce i contenuti paesistici definiti dalla Provincia;
  - k) qualifica il territorio agricolo e forestale *in allodiale, civico e collettivo*<sup>69</sup> secondo le specifiche potenzialità di sviluppo;
  - l) individua gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano valutando il rinvio a specifici piani delle politiche di riqualificazione, gestione e manutenzione;
  - m) individua le aree necessarie per il Piano di Protezione Civile;
  - n) individua e classifica i nuclei di edificazione abusiva, ai fini del loro recupero urbanistico nel contesto territoriale ed urbano;
  - o) indica la rete ed i siti per il piano di distribuzione dei carburanti in conformità al piano regionale;
  - p) individua, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree, da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.
4. *La componente geologica, parte integrante del PSC, è definita attraverso:*
- a) *uno studio geomorfologico, costituito da una relazione geomorfologica, corredata di cartografia tematica sufficientemente rappresentativa delle condizioni di pericolosità geologica e di rischio di frana, di erosione e di esondazione, redatto da tecnico abilitato iscritto all'albo professionale per come previsto dalla [legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche), in coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati in vigore e della normativa nazionale e regionale vigente in materia di rilascio del parere di compatibilità geomorfologica sugli strumenti urbanistici;*
  - b) *studi e indagini geologiche di dettaglio, ove necessario, comprendenti studi tematici specifici di varia natura, indagini geognostiche, prove in sito e di laboratorio atti alla*

<sup>69</sup> Lettera così modificata dall'art. 2, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

*migliore definizione e caratterizzazione del modello geologico tecnico ambientale, per ambiti urbanizzabili con riconosciute limitazioni connesse a pericolosità geologiche, funzionali alla verifica della sostenibilità in rapporto ai livelli di pericolosità, con particolare riguardo alla risposta sismica locale. Nelle aree esposte a rischio, con particolare attenzione per quello sismico – nel qual caso è necessario attivare le procedure per la identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano - le indagini devono consentire di dettagliare i gradi di pericolosità a livelli congrui, nel rispetto della normativa vigente.*<sup>70</sup>

5. *Per garantire la realizzazione delle finalità previste nel comma 3, lettera "i", il PSC deve essere integrato da apposita relazione che delimiti e disciplini gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche di territorio e che individui gli immobili o complesso di immobili aventi valenza storico, ambientale, documentario, suscettibili di essere dichiarati beni culturali, firmata da un tecnico abilitato esperto di cui all'articolo 69, comma 3, della presente legge.*<sup>71</sup>
6. *I comuni che, entro la data di entrata in vigore della presente legge, abbiano presentato il documento preliminare del piano e del regolamento di cui all'articolo 27, comma 2, della presente legge, devono presentare la variante di adeguamento di cui al comma 5 entro dodici mesi dalla sopracitata data o congiuntamente a qualsiasi altra variante e modifica apportata precedentemente allo scadere del suddetto termine.*<sup>72</sup>

#### **Art. 20-bis**<sup>73</sup>

(Piano Strutturale in forma Associata (P.S.A.))

1. *Il Piano Strutturale in forma Associata (PSA) è lo strumento urbanistico finalizzato ad accrescere l'integrazione fra Enti locali limitrofi con problematiche territoriali affini e a promuovere il coordinamento delle iniziative di pianificazione nelle conurbazioni in atto, con conseguente impegno integrato delle risorse finanziarie.*
2. *I territori oggetto del Piano Strutturale in forma Associata possono interessare due o più Comuni, anche se appartenenti a province diverse.*
3. *I Comuni interessati si associano secondo le modalità stabilite dal Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali.*
4. *Il PSA punta anche al coordinamento e all'armonizzazione tra assetto urbanistico, politiche fiscali e programmazione delle opere pubbliche da attuarsi tramite il ricorso ad idonei strumenti di coordinamento delle azioni economiche, finanziarie e fiscali favorendo in tal*

<sup>70</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 2, comma 1, quattordicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 e poi così sostituito dall'articolo 5, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "4. Per garantire la realizzazione delle finalità di cui al comma 2, il PSC deve essere integrato da: a) una relazione geomorfologica, corredata di cartografia tematica sufficientemente rappresentativa delle condizioni di pericolosità geologica e di rischio di frana, di erosione e di esondazione, elaborata da tecnico abilitato iscritto all'albo professionale così come previsto dalla legge 64/74; b) studi e indagini geologiche di dettaglio, ove necessario, comprendenti studi tematici specifici di varia natura, indagini geognostiche, prove in sito e di laboratorio atti alla migliore definizione e caratterizzazione del modello geologico tecnico ambientale, per ambiti urbanizzabili con riconosciute limitazioni connesse a pericolosità geologiche, funzionali alla verifica della sostenibilità in rapporto ai livelli di pericolosità, con particolare riguardo alla risposta sismica locale. Nelle aree esposte a rischio, con particolare attenzione per il rischio sismico – dove diventa necessario attivare le procedure per la identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano – le indagini dovranno consentire di dettagliare i gradi di pericolosità a livelli congrui, nel rispetto della normativa vigente".

<sup>71</sup> **Comma aggiunto dall'art. 15, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

<sup>72</sup> **Comma dapprima aggiunto dall'art. 15, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, successivamente abrogato dall'art. 5, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>73</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 2, comma 1, quindicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

*modo atteggiamenti cooperativi e patti fra le Istituzioni locali e promuovendo garanzia ed equità.*

5. *Il PSA ha gli stessi contenuti ed effetti del PSC secondo quanto disposto dall'articolo 20 della presente legge; ad esso è annesso il REU.*
6. *Per la redazione del PSA, si dovrà prevedere l'istituzione di un unico Ufficio di Piano con l'attribuzione dei seguenti compiti:*
  - a) *predisposizione di un unico documento preliminare e di un unico quadro conoscitivo, articolati per ogni territorio comunale;*
  - b) *predisposizione del Piano Strutturale in forma Associata, articolato per ogni territorio comunale, e predisposizione del relativo REU;*
  - c) *individuazione del soggetto che presiede tutte le attività previste dalla presente legge per il corretto svolgimento della Conferenza di Pianificazione e che coordina le azioni tecniche e amministrative degli enti territoriali coinvolti”.*

### **Art. 21**

*(Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) e Regolamento Operativo (R.O.))<sup>74</sup>*

1. *Il Regolamento edilizio ed urbanistico, annesso al PSC/PSA, ed il Regolamento operativo, di cui alla procedura semplificata dell'articolo 27 ter, costituiscono la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile.<sup>75</sup>*
2. *I regolamenti di cui al comma 1, redatti in coerenza alla presente legge ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, nel rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, stabiliscono:*
  - a) *le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;*
  - b) *i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;*
  - b-bis) *le norme di attuazione relative alla componente geologica del Piano, necessarie per la tutela delle risorse e della qualità ambientale e per la prevenzione del rischio idrogeologico e sismico;<sup>76</sup>*
  - c) *le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;*
  - d) *le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità e nel rispetto delle leggi e dei piani nazionali e regionali vigenti;*
  - e) *le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente;*

<sup>74</sup> **L'art. 7, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, modifica la rubrica aggiungendo le parole "e Regolamento Operativo (R.O.)".**

<sup>75</sup> **Comma prima modificato dall'art. 2, comma 1, sedicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, e poi così sostituito dall'art. 7, comma 2, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava: "Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile".**

<sup>76</sup> **Lettera aggiunta dall'art. 6, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'articolo 54.<sup>77</sup>
3. Per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, i regolamenti devono prevedere, nell'elenco degli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato ai sensi dell'articolo 69, comma 3. La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni:
- a) ricadenti nelle zone A di cui alla [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) (Legge urbanistica), per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata, la procedura amministrativa di interesse culturale;
  - b) vincolati 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](#));
  - c) aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno dei piani per i quali è stata effettuata, ovvero è in corso, la procedura per la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal [d.lgs. n. 42/2004](#).<sup>78</sup>
4. **[Entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, adotta con regolamento attuativo, da sottoporre al parere della commissione consiliare competente, un documento di indirizzo per la redazione del R.E.U. e del R.O.]**<sup>79 80</sup>

<sup>77</sup> **Comma modificato dall'art. 2, comma 1, diciassettesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, e dall'art. 16, l.r. 10 agosto 2012, n. 35; successivamente così sostituito dall'art. 7, comma 3, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** " Il REU è annesso al PSC ed al PSA ed in conformità con questo, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce: a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano; b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo; c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti; d) quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità e nel rispetto delle leggi e dei piani nazionali e regionali vigenti; e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente; f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui al successivo articolo 54".

<sup>78</sup> **Comma aggiunto dall'art. 16, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così sostituito dall'art. 7, comma 4, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Per la conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, il regolamento edilizio ed urbanistico, deve prevedere, nell'elenco degli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la dichiarazione di inizio attività (D.I.A.), apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'articolo 69, comma 3, della presente legge. La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni: a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge n. 1150 del 1942 e s.m. e i. per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata la procedura amministrativa, di interesse culturale; b) vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.; c) aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno del PSC, in adempimento al comma 5 dell'articolo 20, per i quali sia stata effettuata, o vi sia procedura in itinere, la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio.".

<sup>79</sup> **Comma aggiunto dall'art. 16, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così sostituito dall'art. 7, comma 5, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Successivamente abrogato dall'art. 6, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>80</sup> **Per l'interpretazione autentica di quanto previsto dal presente comma, vedi l'art. 27, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

**Art. 22<sup>81</sup>***(Norme particolari per il polo logistico di Gioia Tauro)*

1. *Il Piano strategico della ZES unica, ai sensi dell'articolo 11 del [decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124](#), convertito con modificazioni in [legge 13 novembre 2023, n. 162](#), definisce, anche in coerenza con il PNRR e con le programmazioni nazionali e regionali dei fondi strutturali europei, nonché, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, la politica di sviluppo della ZES unica, individuando i settori da promuovere e quelli da rafforzare, gli investimenti e gli interventi prioritari per lo sviluppo della ZES unica, ivi compresi quelli destinati a favorire la riconversione industriale finalizzata alla transizione energetica, e le modalità di attuazione.*<sup>82</sup>
2. *La Regione, nell'ambito delle attività di aggiornamento di cui all'articolo 25, comma 10,*<sup>83</sup> *comprende nel QTR a valenza paesaggistica la ZES unica*<sup>84</sup>*, nel rispetto del quadro normativo comunitario, nazionale e regionale vigente.*
3. *Salve le competenze attribuite dalla normativa comunitaria e nazionale alle autorità competenti per la ZES unica, la Regione promuove appositi accordi di programma o altre forme di concertazione con le medesime autorità, ovvero con enti pubblici o soggetti privati individuati con gara pubblica, finalizzati a promuovere all'interno della ZES unica l'insediamento e l'esercizio delle attività imprenditoriali.*<sup>85</sup>

**Art. 23***(Piano Operativo Temporale (P.O.T.))*

1. *Il Piano operativo temporale (POT) è strumento facoltativo, salvo che per i Comuni eventualmente indicati in uno specifico elenco nel QTR del PSC, ed è attuato individuando le trasformazioni del territorio per interventi programmati sulla base di una coordinata, proporzionata e sostenibile progettazione di interventi privati, pubblici o di interesse*

<sup>81</sup> **Articolo sostituito dall'art. 8, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Art. 22 ((Norme particolari per il porto di Gioia Tauro) - 1. La Regione, in fase di redazione del Quadro Territoriale Regionale (QTR) di cui all'articolo 17, individua nel porto di Gioia Tauro, classificato di II categoria I classe, di rilevanza internazionale, con funzione commerciale, industriale e petrolifera, di servizio passeggeri, peschereccia, turistica e da diporto, ai sensi dell'articolo 11-bis della legge 27 febbraio 1998, n. 30, come modificato dall'articolo 10 della legge 30 novembre 1998, n. 413, il centro del sistema dei porti calabresi e del trasporto intermodale. 2. In attuazione di quanto disposto al comma precedente, il Presidente della Giunta regionale promuove apposito accordo di programma con le competenti Amministrazioni dello Stato e gli altri soggetti pubblici interessati per la concreta attuazione dei programmi proposti dalla competente Autorità Portuale".

<sup>82</sup> **L'art. 15, comma 1, lettera a), numero 1), l.r. 7 agosto 2024, n. 31, sostituisce le parole "nazionale della portualità e della logistica (PSNPL), in relazione al Sistema Calabro e di Gioia Tauro, ha individuato la Zona economica speciale (ZES) come fattore strategico." con le seguenti parole:** "della ZES unica, ai sensi dell'articolo 11 del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito con modificazioni in legge 13 novembre 2023, n. 162, definisce, anche in coerenza con il PNRR e con le programmazioni nazionali e regionali dei fondi strutturali europei, nonché, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, la politica di sviluppo della ZES unica, individuando i settori da promuovere e quelli da rafforzare, gli investimenti e gli interventi prioritari per lo sviluppo della ZES unica, ivi compresi quelli destinati a favorire la riconversione industriale finalizzata alla transizione energetica, e le modalità di attuazione".

<sup>83</sup> **L'art. 15, comma 1, lettera a), numero 2), l.r. 7 agosto 2024, n. 31, aggiunge le parole ""**, nell'ambito delle attività di aggiornamento di cui all'articolo 25, comma 10,".

<sup>84</sup> **L'art. 15, comma 1, lettera a), numero 2), l.r. 7 agosto 2024, n. 31, sostituisce le parole "del polo logistico di Gioia Tauro" con la parola:** "unica".

<sup>85</sup> **Comma interamente sostituito dall'art. 15, comma 1, lettera a), numero 3), l.r. 7 agosto 2024, n. 31. Precedentemente il testo così recitava:** "3. Salve le competenze attribuite dalla normativa comunitaria e nazionale all'Autorità portuale o ad altre autorità, la Regione promuove appositi accordi di programma con l'Autorità portuale di Gioia Tauro, ovvero con enti pubblici o soggetti privati individuati con gara pubblica, finalizzati a promuovere all'interno del polo logistico l'insediamento e l'esercizio delle attività imprenditoriali da disciplinare con apposito regolamento.".

*pubblico e pubblico-privati da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante.*<sup>86</sup>

2. La durata di validità del POT può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale a seguito di nuove elezioni salvo diversa determinazione del Consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione.
3. Il POT, per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al PSC definisce:
  - a) la delimitazione e le priorità di attuazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale *gli indici di proporzione per gli interventi privati, ivi compresi gli indici edilizi e le destinazioni d'uso*;<sup>87</sup>
  - b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;
  - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;
  - d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;
  - e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.
4. Il POT *per la parte relativa agli interventi pubblici o di interesse pubblico*<sup>88</sup> deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale e, ai sensi dell'articolo 20 della [L. 136/99](#), ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della [L. 10/77](#). Costituisce pertanto lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali.
5. Il POT articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o di ristrutturazioni urbanistiche rilevanti, alla cui localizzazione provvede in modo univoco; tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni, dell'incipienza del degrado ovvero di qualsiasi condizione che ne possa determinare l'individuazione.
6. Le previsioni del POT decadono se, entro il termine di validità, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i Piani Attuativi Unitari. Per i Piani Attuativi di iniziativa privata interviene decadenza qualora, entro il termine di validità del piano, non siano state stipulate le relative convenzioni ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

<sup>86</sup> **Comma modificato dall'art. 2, comma 1, diciottesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, e dall'art. 17, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, infine così sostituito dall'art. 9, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "1. Il Piano Operativo Temporale (POT) è strumento facoltativo ad eccezione dei Comuni che eventualmente saranno indicati in specifico elenco nel QTR del Piano Strutturale Comunale e lo attua individuando le trasformazioni del territorio per interventi pubblici o d'interesse pubblico individuati tali dal Consiglio comunale nonché per eventuali interventi privati, nella minor parte e nella proporzione individuata dal REU da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante".

<sup>87</sup> **Lettera così modificata dall'art. 17, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, che inserisce dopo la parola "delimitazione" le parole "e le priorità di attuazione" e aggiunge il periodo "gli indici di proporzione per gli interventi privati, ivi compresi gli indici edilizi e le destinazioni d'uso;"**

<sup>88</sup> **Parole aggiunte dall'art. 17, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

**Art. 24***(Piani Attuativi Unitari)*

1. I Piani Attuativi Unitari (PAU) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Temporale, ove esistente ed hanno i contenuti e l'efficacia:
  - a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della [legge 17 agosto 1942 n. 1150](#) e successive modificazioni ed integrazioni;
  - b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) e successive modificazioni ed integrazioni;
  - c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla [legge 18 aprile 1962 n. 167](#) e sue modificazioni ed integrazioni;
  - d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della [legge 22 ottobre 1971 n. 865](#) e successive modificazioni ed integrazioni;
  - e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della [legge 5 agosto 1978 n. 457](#) e successive modificazioni ed integrazioni;
  - f) dei piani di spiaggia di cui alla [legge regionale 21 dicembre 2005, n. 17](#) (*Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo*), e del Piano d'indirizzo regionale (PIR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 147 del 12 giugno 2007, in coerenza con il Piano di bacino stralcio per l'erosione costiera e del Master Plan per gli interventi di difesa e di tutela della costa di cui alla delibera del Comitato istituzionale 22 luglio 2014, n. 1 - Piano stralcio di assetto idrogeologico (PAI-Calabria);<sup>89</sup>
  - g) dei piani di protezione civile.
2. Ciascun PAU può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani di cui al primo comma. Il PAU, in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale. Rimangono comunque in vigore tutte le norme della legislazione previgente afferenti l'istituto della lottizzazione convenzionata ove applicabili.
3. I PAU definiscono di norma:
  - a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a PAU;
  - b) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
  - c) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
  - d) le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
  - e) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
  - f) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
  - g) la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
  - h) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
  - i) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;

<sup>89</sup> Parole aggiunte dall'art. 10, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

- j) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
  - k) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
  - l) comparto edificatorio;
  - m) gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti;
  - n) *le previsioni di termini e priorità entro i quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero ogni altra attrezzatura di interesse pubblico, facenti parte della convenzione. I termini prescritti non possono essere superiori a dieci anni e comunque devono essere proporzionati alla consistenza degli interventi.*<sup>90</sup>
4. *Per garantire la realizzazione delle finalità di cui al comma 1, lettera e), il PAU deve essere integrato dall'apposita relazione per i manufatti da destinare a restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale tra quelli individuati all'interno del PSC in adempimento del comma 5 dell'articolo 20, firmata da un tecnico abilitato esperto di cui all'articolo 69, comma 3, della presente legge.*<sup>91</sup>
5. *I comuni che entro la data del 30 giugno 2011, abbiano approvato il P.A.U. di cui all'articolo 30, comma 2, della presente legge, devono presentare la variante di adeguamento di cui all'articolo 30, comma 4, entro dodici mesi dalla sopraccitata data o congiuntamente a qualsiasi altra variante e modifica apportata precedentemente allo scadere del suddetto termine.*<sup>92</sup>

## TITOLO V

### PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI DI INDIRIZZO E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

#### **Art. 25**

*(Formazione ed approvazione del Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.))*<sup>93</sup>

1. Il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del QTR e delle sue varianti, nonché dei piani settoriali regionali con valenza territoriale per i quali non sia prevista una specifica disciplina, si svolge secondo le disposizioni di cui ai successivi commi.
2. La Giunta regionale, entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, elabora, anche sulla base delle linee guida di cui al precedente articolo 17 e *dell'eventuale intesa per l'elaborazione congiunta del piano paesaggistico con i Ministeri competenti di cui al comma 4 bis dell'art. 17 della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19*<sup>94</sup> ed avvalendosi del nucleo di valutazione di cui all'articolo 9, il documento preliminare del QTR con il quale individua le strategie di sviluppo del sistema socio-economico della regione trasmettendolo al Consiglio regionale, alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane, alle autorità di bacino ed agli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette. *Il documento preliminare, oggetto di valutazione in Conferenza di Pianificazione ai sensi del comma 1 dell'articolo 13, dovrà contenere inoltre il quadro conoscitivo e lo schema delle scelte di Pianificazione elaborati in base a quanto previsto dall'articolo 17 e dall'articolo 10 della*

<sup>90</sup> Lettera aggiunta dall'art. 18, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>91</sup> Comma aggiunto dall'art. 18, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>92</sup> Comma aggiunto dall'art. 18, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>93</sup> Vedi, al riguardo, quanto previsto dalla Delib. G.R. 20 marzo 2012, n. 113.

<sup>94</sup> Comma così modificato dall'art. 1, comma 4, l.r. 28 dicembre 2007, n. 29.

*presente legge, e nel rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale inerente la VAS.*<sup>95</sup>

3. *La Regione di concerto con le Province convoca, nei trenta giorni successivi alla trasmissione del documento preliminare, la Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'articolo 13, articolata per singola provincia, chiamando a parteciparvi i Comuni, le comunità Montane, l'Autorità di bacino e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette, le forze economiche e sociali e i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Entro quarantacinque giorni dalla convocazione della Conferenza, la Regione acquisisce le osservazioni e le eventuali proposte che andranno inserite nel documento preliminare e accoglie quelle formulate dagli altri soggetti partecipanti.*<sup>96</sup>
4. La Giunta regionale, nei 90 giorni successivi, anche sulla base delle valutazioni e delle proposte raccolte in esito alle conferenze di pianificazione di cui al comma 3, *elabora la versione definitiva del QTR e la propone al Consiglio regionale per la relativa adozione entro i successivi 60 giorni.*<sup>97</sup> Il QTR viene successivamente trasmesso alle Province ed ai soggetti partecipanti alle conferenze di pianificazione.
5. Il QTR viene depositato presso le sedi del Consiglio regionale e degli Enti di cui al comma 3 per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso deve contenere l'indicazione degli Enti presso i quali il QTR è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del QTR è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla Giunta regionale.
6. Nel medesimo termine di cui al precedente comma 5 possono formulare osservazioni e proposte:
  - a) gli Enti e gli Organismi pubblici;
  - b) le forze economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;
  - c) i soggetti nei confronti dei quali le previsioni del QTR adottato sono destinate a produrre effetti diretti.
- 6-bis. *Nella fase di approvazione del QTR, il Consiglio regionale, per le attività di valutazione delle osservazioni e delle proposte pervenute, si avvale del supporto del Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio.*<sup>98</sup>
7. Il Consiglio regionale, entro i successivi novanta giorni, decide sulle osservazioni e sulle proposte ed approva il QTR, che conterrà il termine entro il quale le Province ed i Comuni saranno obbligati ad approvare o adeguare i loro piani.
8. Copia integrale del QTR approvato è depositata per la libera consultazione presso il competente Assessorato regionale ed è trasmessa agli Enti di cui al comma 3. L'avviso dell'avvenuta approvazione è pubblicato sul BUR e su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

<sup>95</sup> **Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 e dall'art. 19, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, che sostituisce le parole: "e la valutazione di sostenibilità di cui all'articolo 10 della presente legge" con le parole "e dall'articolo 10 della presente legge, e nel rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale inerente la VAS".**

<sup>96</sup> **Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato:** "3. Le province convocano, nei trenta giorni successivi alla trasmissione del documento preliminare, una Conferenza di pianificazione, ai sensi dell'articolo 13, chiamando a parteciparvi i comuni, le comunità Montane, le autorità di bacino e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette, le forze economiche e sociali e i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Entro trenta giorni dalla convocazione della Conferenza, le province rimettono alla Regione le osservazioni e le eventuali proposte sul documento preliminare e riferiscono quelle formulate dagli altri soggetti partecipanti.".

<sup>97</sup> **Periodo così modificato dall'art. 3, comma 1, terzo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

<sup>98</sup> **Comma aggiunto dall'art. 49, comma 1, lettera c), l.r. 12 giugno 2009, n. 19.**

9. Il QTR entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR. *Le disposizioni in esso contenute sono cogenti per gli strumenti di pianificazione subordinata e immediatamente prevalenti su quelle eventualmente difformi. I predetti strumenti urbanistici, approvati o in corso di approvazione, devono essere adeguati secondo le modalità previste dall'articolo 73.*<sup>99</sup>
- 9-bis. *L'aggiornamento del quadro conoscitivo del QTR e l'analisi delle trasformazioni del territorio avvengono nell'ambito delle attività del SITO di cui all'articolo 8, che provvede anche all'aggiornamento dinamico della Carta regionale dei luoghi, assicurando la partecipazione del MiBACT. Il quadro conoscitivo regionale, così aggiornato e certificato, è fornito agli enti territoriali per l'elaborazione dei rispettivi quadri conoscitivi inerenti la propria strumentazione urbanistica.*<sup>100</sup>
- 9-ter. *La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, corredata dal parere precedentemente acquisito in sede di Comitato tecnico per la pianificazione del QTR, adotta gli atti di aggiornamento conoscitivo del QTR, li invia alla competente Commissione consiliare per il parere, da esprimersi entro 30 giorni, e li approva successivamente. L'aggiornamento del quadro conoscitivo non costituisce variante al QTR non determinando adeguamento degli obiettivi o delle azioni di governo del territorio già definiti.*<sup>101</sup>
10. Il QTR può essere periodicamente aggiornato ed adeguato anche in relazione a modifiche della normativa e/o della programmazione comunitaria, statale o regionale ed è comunque soggetto a verifica, con scadenza decennale, in ordine alla sua attuabilità, congruenza ed adeguatezza. Tale verifica è compiuta dal Consiglio regionale, su proposta formulata dalla Giunta, anche in relazione all'evoluzione degli obiettivi di sviluppo da perseguire, dandone adeguata pubblicità nelle forme previste al precedente comma 5.

### **Art. 25-bis**<sup>102</sup>

*(Formazione ed approvazione dei Piani Paesaggistici d'Ambito(PPd'A))*

1. *I PPd'A hanno valore di piano paesaggistico alla luce del [d. lgs. 42/2004](#) e definiscono le strategie di tutela, conservazione e valorizzazione del paesaggio, codificate dall'apposito apparato normativo.*<sup>103</sup>
2. *Le competenze in materia, di Piani Paesaggistici d'Ambito sono della Regione che, nella sua autonomia, ed eventualmente in maniera coordinata con i Ministeri competenti in base a quanto indicato al comma 4 bis dell'art. 17 della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, stabilisce le modalità attuative per la loro redazione e gestione*<sup>104</sup> *fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale inerente la VAS.*
- 2-bis. *[La Giunta regionale approva con atto deliberativo, previa validazione da parte del Comitato tecnico di co-pianificazione di cui al Protocollo d'Intesa e relativo disciplinare attuativo, le singole attività di cui all'articolo 143, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali) che concorrono all'elaborazione del Piano paesaggistico regionale. A far data dalla pubblicazione sul BURC della predetta*

<sup>99</sup> Periodo aggiunto dall'art. 11, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

<sup>100</sup> Comma aggiunto dall' art. 7, comma 1, l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>101</sup> Comma aggiunto dall' art. 7, comma 1, l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>102</sup> Articolo aggiunto dall'art. 3, comma 1, quarto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>103</sup> Comma sostituito dall'articolo 8, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava: "1. Il PPd'A ha valore di piano paesaggistico alla luce del D. lgs 42/04 e definisce le strategie di tutela, conservazione e valorizzazione del paesaggio, codificate dall'apposito apparato normativo."

<sup>104</sup> Comma così modificato dall'art. 1, comma 5, l.r. 28 dicembre 2007, n. 29 e dall'art. 20, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35 che aggiunge dopo le parole "redazione e gestione", le seguenti: "fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale inerente la VAS".

*deliberazione di Giunta regionale le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici.*<sup>105</sup>

- 2-ter. *La Giunta regionale adotta, su proposta del dipartimento competente in materia di pianificazione territoriale e paesaggistica, a seguito delle attività di copianificazione con il competente Ministero, e, successivamente, previo parere da parte della commissione consiliare competente da esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento, approva con atto deliberativo le singole attività ricognitive dei beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettere b), c) e d), del d.lgs. 42/2004, che concorrono all'elaborazione del Piano paesaggistico regionale e che, a far data dalla pubblicazione sul BURC della predetta deliberazione di Giunta regionale, assumono gli effetti di aggiornamento del quadro conoscitivo del QTRP per gli aspetti specifici.*<sup>106</sup>
3. *Il procedimento di elaborazione e approvazione dei PPd'A è distinto per ciascun ambito.*<sup>107</sup>
4. *Ai sensi dell'art. 2 della presente legge, il PPd'A è oggetto di concertazione con le Province e gli altri. Enti e soggetti interessati e fa riferimento alle determinazioni della Conferenza permanente Stato-Regioni in materia di paesaggio.*
5. *La Regione, ultimata la fase di concertazione, assume la versione definitiva del PPd'A, lo adotta, lo pubblica e lo invia alle Province interessate, alle Soprintendenze e ad altri Enti e soggetti per le relative osservazioni. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore alla pianificazione territoriale ed urbanistica, adotta congiuntamente i singoli PPd'A con l'articolazione analitica e prescrittiva delle norme paesaggistiche; ovvero gli atti risultanti dalle attività di redazione svolta in seno al Comitato tecnico nell'ambito dell'intesa di copianificazione con il MiBACT e li invia al Consiglio regionale per l'approvazione finale.*<sup>108</sup>

## Art. 26

(Formazione ed approvazione del Piano Territoriale  
di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.))

1. Il PTCP ha valore di piano urbanistico territoriale ed in relazione ai valori *paesaggistici* ed ambientali, di cui al [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#), si raccorda ed approfondisce i contenuti del QTR *tenendo conto anche delle diverse articolazioni della pianificazione paesaggistica fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale inerente la VAS.*<sup>109</sup>
2. *Il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del PTCP, del suo adeguamento e delle relative varianti sostanziali, nonché dei piani settoriali provinciali con valenza territoriale, per i quali non è prevista una specifica disciplina, si svolge secondo le disposizioni di cui ai commi seguenti.*<sup>110</sup>

<sup>105</sup> **Comma inserito dall'art. 1, comma 1, l.r. 16 dicembre 2019, n. 61, e successivamente abrogato dall'art. 1, comma 1, l.r. 2 luglio 2020, n. 11.**

<sup>106</sup> **Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 8 giugno 2022, n. 17.**

<sup>107</sup> **Comma abrogato dall'articolo 8, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>108</sup> **Ultimo periodo sostituito dall'articolo 8, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava:** "Entro 60 giorni vengono raccolte le osservazioni e predisposte le relative determinazioni. Il Piano Paesaggistico di Ambito viene approvato dal Consiglio Regionale su proposta della Giunta."

<sup>109</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 3, comma 1, quinto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 e successivamente dall'art. 21, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35 che ha aggiunto dopo le parole "pianificazione paesaggistica", le seguenti:** "fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale inerente la VAS".

<sup>110</sup> **Comma sostituito dall'art. 12, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente il testo così recitava:** "Il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del PTCP e delle sue varianti, nonché dei piani settoriali provinciali con valenza territoriale, per i quali non sia prevista una specifica disciplina, si svolge secondo le disposizioni di cui ai commi seguenti".

3. *Il consiglio provinciale adotta il documento preliminare del PTCP, elaborato sulla base degli atti regionali di programmazione e di pianificazione, ove esistenti o, in mancanza, sulla base delle linee guida di cui all'articolo 17. Il documento preliminare, oggetto di valutazione in Conferenza di pianificazione, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, deve contenere, oltre al quadro conoscitivo, lo schema delle scelte pianificatorie elaborato in base a quanto previsto dall'articolo 18 ed il rapporto preliminare di cui all'articolo 13, comma 1, del [d.lgs. n. 152/2006](#), secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo decreto.*<sup>111</sup>
4. *Il presidente della Provincia convoca, entro dieci giorni dalla data di esecutività della delibera di consiglio provinciale di adozione, la conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13, per l'esame congiunto del documento preliminare, invitando, per conto della Regione, il Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio di cui all'articolo 9, le competenti autorità ministeriali interessate alla tutela dal [d.lgs. 42/2004](#), le province contermini, i comuni, l'Autorità di bacino e gli enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette, le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione.*<sup>112</sup>
5. *Il Documento preliminare di piano adottato è trasmesso ai soggetti invitati alla conferenza di pianificazione, almeno trenta giorni prima della data di convocazione, in copia digitale, nelle forme previste dal [d. lgs. 82/2005](#).*<sup>113</sup>
6. *La conferenza di pianificazione si conclude con l'acquisizione dei pareri preliminari e delle osservazioni formulati dagli enti e dai soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni, decorso il quale si intendono acquisiti, secondo quanto disposto dalla [legge 7 agosto 1990, n. 241](#) (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti*

<sup>111</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 3, comma 1, sesto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n.14; successivamente dall'art. 21, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35 e infine dall'art. 12, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Il Consiglio provinciale elabora il documento preliminare del PTCP, sulla base degli atti regionali di programmazione e pianificazione, ove esistenti o, in mancanza, sulla base delle linee guida di cui all'articolo 17. Il documento preliminare, oggetto di valutazione in Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13, comma 1, deve contenere, oltre al quadro conoscitivo, lo schema delle scelte pianificatorie elaborato in base a quanto previsto dall'articolo 18 ed il rapporto preliminare di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D. Lgs 152/2006 s.m.i. secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo D. Lgs."

<sup>112</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 3, comma 1, settimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, poi così sostituito dall'art. 12, comma 1, lettera c), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40 e infine nuovamente modificato dall'art. 9, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, aggiungendo, dopo le parole "all'articolo 9," le parole seguenti:** "le competenti autorità ministeriali interessate alla tutela dal D. Lgs. 42/2004.". **Precedentemente il testo così recitava:** "4. Il Presidente della provincia convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 per l'esame congiunto del documento preliminare, invitando la Regione, le Province contermini, i Comuni, le Comunità montane, l'autorità di bacino e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette, le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione."

<sup>113</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 3, comma 1, ottavo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, poi così sostituito prima dall'art. 21, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35 e poi dall'art. 12, comma 1, lettera d), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "5. La Conferenza si conclude nel termine di centocinquanta giorni entro i quali: a) gli enti ed i soggetti, i cui pareri non sono per legge vincolanti ed inibitori, possono presentare proposte e memorie scritte che il consiglio provinciale valuta in sede di adozione del PTCP di cui al comma 6, ove risultino pertinenti e coerenti all'oggetto del procedimento; b) gli enti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante, devono esprimerlo preliminarmente entro quarantacinque giorni dalla convocazione, fatto salvo quanto diversamente previsto dal D. Lgs. 152/2006 s.m.i., e dalla normativa regionale in materia, per i pareri inerenti la VAS. A tal fine l'autorità competente e gli altri soggetti competenti in materia ambientale forniscono i propri contributi per definire la portata ed il livello delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. Se il parere prescrive modifiche, queste devono essere apportate dalla provincia entro i successivi quarantacinque giorni. Infine, entro i termini di chiusura della conferenza di pianificazione devono essere emanati i pareri definitivi.". **Successivamente l'articolo 9, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "dalla legge" con le parole "dal d. lgs. 82/2005."**

amministrativi). Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal [d.lgs. 42/2004](#). <sup>114</sup>

7. Entro trenta giorni dalla conclusione favorevole della conferenza di pianificazione, giusta determina del responsabile dell'ufficio di piano, il Documento preliminare deve essere completato ed implementato di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento del PTCP. Entro i successivi trenta giorni, il PTCP completo del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, è adottato dal consiglio provinciale e depositato presso la sede provinciale per sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale telematico della Regione Calabria (BURC) dell'avviso di avvenuta adozione. L'avviso, redatto anche ai sensi dell'articolo 14, comma 1, del [d.lgs. n. 152/2006](#), deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PTCP è depositato e dei termini entro i quali prenderne visione e formulare eventuali osservazioni. Dell'avvenuta adozione del PTCP è data notizia, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PTCP è, inoltre, pubblicato nel sito istituzionale della provincia. <sup>115</sup>
8. Successivamente all'accoglimento o al rigetto delle eventuali osservazioni pervenute anche a seguito delle consultazioni di cui all'articolo 14 del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dell'articolo 24 del regolamento regionale n. 3/2008, giusta deliberazione del consiglio provinciale, previa idonea istruttoria tecnica d'ufficio, il PTCP è trasmesso, in copia digitale, nelle forme previste da [d.lgs. 82/2005](#), al Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio per l'acquisizione, entro e non oltre novanta giorni, del parere definitivo motivato sulla conformità e sulla coerenza urbanistica e ambientale con il QTR, ai sensi dell'articolo 15 del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dell'articolo 25 del regolamento regionale n. 3/2008. <sup>116</sup>
9. In caso di parere favorevole, la Provincia predispone il PTCP, completo di tutti gli elaborati prescritti, che è definitivamente approvato dal consiglio provinciale. <sup>117</sup>

<sup>114</sup> **Comma dapprima sostituito dall'art. 21, comma 4, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, e poi dall'art. 12, comma 1, lettera e), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Successivamente l'articolo 9, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28 ha aggiunto il seguente periodo:** "Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal [d.lgs. 42/2004](#)". **Precedentemente il testo così recitava:** "6. Alla conclusione favorevole della Conferenza di pianificazione; che può avvenire solamente dopo l'acquisizione di tutti i pareri obbligatori richiesti dalla normativa vigente, il documento preliminare del PTCP, deve essere completato ed implementato di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che deve contenere le eventuali modifiche a seguito dei pareri e delle osservazioni espresse."

<sup>115</sup> **Comma sostituito dall'art. 12, comma 1, lettera f), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, già sostituito dall'art. 21, comma 5, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Precedentemente il testo così recitava:** "7. Il Consiglio provinciale, su proposta della Giunta, adotta il PTCP che, in copia, è trasmesso al Dipartimento Urbanistica della Regione, all'autorità competente ai fini VAS e, su supporto informatico, ai soggetti di cui al comma 4. Il PTCP adottato, unitamente al rapporto ambientale, viene depositato presso la sede della provincia e degli enti territoriali di cui al comma 4, per un periodo non inferiore a sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta adozione. Il PTCP, unitamente al rapporto ambientale, è pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente. L'avviso deve contenere l'indicazione degli enti territoriali presso i quali il PTCP è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del PTCP è data, altresì, sui quotidiani a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla Giunta provinciale."

<sup>116</sup> **Comma così sostituito dall'art. 12, comma 1, lettera g), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, già sostituito dall'art. 21, comma 6, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, infine modificato dall'articolo 9, comma 1, lettera d), l.r. 5 agosto 2016, n. 28 che sostituisce le parole "dalla legge" con le parole "dal d. lgs. 82/2005". Precedentemente il testo così recitava:** "8. Nel termine di cui al precedente comma 7, in conformità al comma 3 dell'articolo 14 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. chiunque può prendere visione del PTCP e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi."

<sup>117</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 21, comma 7, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così sostituito dall'art. 12, comma 1, lettera h), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "9. Il competente dipartimento regionale, entro il termine perentorio di centoventi giorni dal ricevimento del PTCP, è tenuto a dare riscontro vincolante rilevando gli eventuali profili di incoerenza del PTCP medesimo con gli esiti della Conferenza di pianificazione di cui al precedente comma 4 ed a individuare eventuali difformità con i contenuti prescrittivi del QTR e degli altri strumenti della pianificazione regionale, ove esistenti nonché con gli interventi programmati o in fase di realizzazione di competenza statale o regionale nella provincia medesima, ovvero di province contermini i cui effetti ricadono sul territorio

10. Ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di Conferenza di pianificazione sul Documento Preliminare e sullo svolgimento delle consultazioni ai sensi del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dell'articolo 24 del regolamento regionale n. 3/2008, il Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio ne dà comunicazione alla Provincia affinché, entro i successivi trenta giorni, la stessa possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere il piano così adeguato, al fine dell'acquisizione del parere definitivo entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, decorso il quale detto parere si intende acquisito, ai sensi della [legge n. 241/1990](#). Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal [d.lgs. 42/2004](#).<sup>118</sup>
11. Successivamente all'approvazione del PTCP da parte del Consiglio provinciale, copia dello strumento e del rapporto ambientale unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del [D.Lgs. 152/2006](#) s.m.i. sono depositati per la libera consultazione presso la Provincia ed è trasmesso alle Amministrazioni di cui al comma 4. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel B.U.R. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso sui quotidiani a diffusione regionale e sui siti istituzionali della Regione e della Provincia.<sup>119</sup>
12. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso della approvazione sul BUR.
- 12-bis. L'eventuale accertato contrasto del PTCP alla legge o al QTR a valenza paesaggistica è disciplinato nelle forme e con le modalità previste dall'articolo 73 e nel rispetto delle disposizioni di cui al [d.lgs. 42/2004](#) e delle intese con i Ministeri competenti previste agli articoli 17 e 25.<sup>120</sup>
13. Il PTCP è soggetto a verifica, con scadenza decennale, in ordine alla sua attuabilità, congruenza ed adeguatezza. Tale verifica è compiuta dal Consiglio provinciale, su proposta formulata dalla Giunta. I parametri di verifica devono correlarsi ai contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale regionale, nonché all'evoluzione delle esigenze e dei fabbisogni della regione.
- 13-bis. Il PTCP è soggetto al monitoraggio di cui all'articolo 18 del [D.Lgs. 152/2006](#) s.m. e i., secondo modalità e forme ivi definitive, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.<sup>121</sup>

---

in esame. Decorso infruttuosamente il termine di cui al primo capoverso la giunta provinciale predispone il PTCP nella sua veste definitiva rimettendolo al consiglio per la prescritta approvazione.”.

<sup>118</sup> **Comma sostituito dall'art. 12, comma 1, lettera i), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, già sostituito dall'art. 21, comma 8, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, infine modificato dall'articolo 9, comma 1, lettera e), l.r. 5 agosto 2016, n. 28 che aggiunge l'ultimo periodo. Precedentemente il testo così recitava:** “10. Il Consiglio provinciale, nei novanta giorni successivi al ricevimento del riscontro di cui al precedente comma 9 da parte della Regione si determina in merito alle osservazioni pervenute ed adegua il PTCP sia alle eventuali prescrizioni da questa formulate sia sulla base del parere motivato ai fini VAS espresso dall'Autorità competente ai sensi dell'articolo 15 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Nello stesso termine si esprime in ordine alle osservazioni e alle proposte formulate dai soggetti di cui al precedente comma 6. La mancata determinazione nel termine indicato da parte della Giunta provinciale dei dovuti riscontri alle prescrizioni regionali ed ai contenuti delle osservazioni al PTCP, comporta l'automatico accoglimento, intendendosi quale silenzio-assenso, di quelle chiaramente identificabili sulle tavole di piano e/o nell'apparato normativo.”.

<sup>119</sup> **Comma dapprima sostituito dall'art. 21, comma 8-bis, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi modificato dall'art. 12, comma 1, lettera j), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, che aggiunge le seguenti parole:** “e sui siti istituzionali della Regione e della Provincia”. **Precedentemente il testo così recitava:** “11. Successivamente all'approvazione del PTCP da parte del Consiglio provinciale, copia dello strumento è depositata per la libera consultazione presso la Provincia ed è trasmesso alle Amministrazioni di cui al comma 4. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel BUR. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso sui quotidiani a diffusione regionale.”.

<sup>120</sup> **Comma aggiunto dall'art. 12, comma 1, lettera k), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Successivamente l'articolo 9, comma 1, lettera f), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, dopo le parole “dall'articolo 73” aggiunge le parole “e nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004 e delle intese con i Ministeri competenti previste agli articoli 17 e 25”.**

<sup>121</sup> **Comma aggiunto dall'art. 21, comma 8-ter, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

**Art. 27<sup>122</sup>**

<sup>122</sup> **Articolo modificato dall'art. 3, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, dall'art. 49, l.r. 12 giugno 2009, n. 19, dall'art. 22, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, infine così sostituito dall'art. 13, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Art. 27 (Formazione ed approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)) - 1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica all'elaborazione ed all'approvazione congiunta del PSC e del REU, nonché alle relative varianti fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale afferente la VAS. 2. Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta comunale, adotta il documento preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore con i contenuti minimi del quadro conoscitivo in forma completa, redatto secondo gli standard di cui all'allegato A della presente legge, uno schema delle scelte strutturali e strategiche con le principali modalità d'uso del territorio, lo schema del REU esplicativo delle norme che si vogliono implementare, elaborati in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21, ed il rapporto preliminare di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo D. Lgs.. Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 per l'esame congiunto del documento preliminare invitando la Regione, la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'articolo 13; la Comunità montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Al fine di contenere i costi economici a carico dei comuni, le copie in formato cartaceo dei Piani sono riservate esclusivamente in numero di una ciascuno ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia. A tutti gli altri soggetti interessati al procedimento è consegnata o trasmessa una copia con firma digitale del progettista per tramite del comune. 3. La Conferenza si conclude entro il termine di centocinquanta giorni entro i quali: a) gli enti ed i soggetti, i cui pareri non sono per legge vincolanti ed inibitori, possono presentare proposte e memorie scritte, che il Consiglio comunale valuta in sede di adozione del PSC di cui al comma 4, ove risultino pertinenti e coerenti all'oggetto del procedimento; b) gli enti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante, devono esprimerlo preliminarmente entro quarantacinque giorni dalla convocazione, fatto salvo quanto diversamente previsto dal D. Lgs. 152/2006 s.m.i., e dalla normativa regionale in materia, per i pareri inerenti la VAS. Se il parere contempla modifiche, queste devono essere apportate dal comune entro i successivi quarantacinque giorni. Gli elaborati, così modificati, devono essere trasmessi entro i trenta giorni successivi. In ogni caso entro i termini di conclusione della Conferenza di pianificazione devono essere emanati i pareri definitivi. 3bis (abrogato). 4. Alla conclusione favorevole della Conferenza di pianificazione, che può avvenire solamente dopo l'acquisizione dei pareri obbligatori previsti dalla normativa vigente, il documento preliminare ed il REU, devono essere completati ed implementati di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato Piano Strutturale Comunale (PSC), che deve contenere le eventuali modifiche intervenute a seguito dei pareri e delle osservazioni espresse. 4 bis. Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta, adotta il PSC/PSA che, in separate copie, viene trasmesso al Dipartimento Urbanistica della Regione e della provincia, all'autorità competente ai fini VAS e, su supporto informatico, ai soggetti di cui al comma 2. Il Piano adottato, unitamente al rapporto ambientale, è depositato presso la sede del comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del PSC è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC/PSA è inoltre pubblicato sul sito istituzionale del comune. 4 ter. La Regione e la provincia, entro i successivi novanta giorni dal ricevimento del PSC/PSA adottato, verificano la conformità e la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP e: a) nel caso di conformità e coerenza con gli strumenti sovraordinati, entro il termine perentorio succitato, ne danno comunicazione al comune, il quale predispone il PSC/PSA, completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale; b) ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di Conferenza dei servizi sul D.P. con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, entro i termini previsti dal presente comma, ne danno comunicazione affinché il comune, entro i successivi trenta giorni possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, si intendono acquisiti positivamente i pareri definitivi della Regione e della provincia. Ottenuti i pareri, il comune predispone il PSC/PSA completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale. 5. Nel termine di cui al comma 4bis, in conformità al comma 3 dell'articolo 14 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. chiunque può prendere visione del PSC e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. 6. Nel caso di assenza di osservazioni e proposte, il comune ne dà atto con apposita deliberazione di consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 ed il Piano entra in vigore dal giorno successivo. 7. Solamente nel caso in cui pervengano osservazioni e proposte di cui al comma 5, il consiglio comunale, in apposita seduta, dopo idonea istruttoria tecnica, esamina le osservazioni e le proposte pervenute e con espressa motivazione le accoglie o le rigetta. 7bis. Il Consiglio comunale: a) nel caso di rigetto motivato delle osservazioni, applica il comma 6; b) nel caso di accoglimento totale o parziale di osservazioni, il comune, entro i trenta giorni successivi alla delibera del consiglio comunale relativa alla nuova adozione, con l'accoglimento delle medesime osservazioni, trasmette il Piano così modificato ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia i quali, entro il termine perentorio di novanta giorni dal ricevimento del PSC/PSA, verificano la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP. Se Regione e provincia riscontrano grave ed immotivata incoerenza derivante dal recepimento delle osservazioni di cui

*(Formazione ed approvazione del PSC)*

1. *Il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica all'elaborazione ed all'approvazione del PSC e del REU, integrato con la procedura VAS, ai sensi del [d.lgs. n. 152/2006](#) e del regolamento regionale n. 3/2008, e con l'indicazione della perimetrazione dell'area da assoggettare al Piano comunale di spiaggia, di cui all'articolo 24, per i comuni costieri non ancora dotati, nonché alle relative varianti sostanziali al PSC approvato.*<sup>123</sup>
2. *I comuni danno avvio alla procedura di redazione del piano mediante apposita deliberazione di giunta comunale, di approvazione delle linee d'indirizzo strategico volte al rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo.*
3. *Fino all'approvazione del QTR e della relativa certificazione del quadro conoscitivo regionale di cui all'articolo 25, comma 9 bis, gli enti territoriali elaborano il quadro conoscitivo inerente la propria strumentazione urbanistica, sulla scorta del contributo per il quadro conoscitivo verificato dal Settore Urbanistica del Dipartimento ambiente e territorio di cui all'articolo 9 e, quindi, il documento preliminare del Piano completo di REU, predisposto in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21, e del rapporto preliminare di cui all'articolo 13, comma 1, del [d.lgs. 152/2006](#), redatto secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo decreto.*<sup>124</sup>
4. *Entro centottanta giorni dalla data di avvio di cui al comma 2, il consiglio comunale, su proposta della giunta comunale, adotta il Documento preliminare del piano di cui al comma 3.*
5. *Il sindaco, entro dieci giorni dalla data di esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione, convoca la conferenza di pianificazione, ai sensi dell'articolo 13, per l'esame congiunto del Documento preliminare di piano e per lo svolgimento delle consultazioni*

*al comma 5 con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, ne danno immediata comunicazione al comune affinché, entro i successivi trenta giorni, possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il comune predispone il PSC/PSA completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvata dal consiglio comunale. 7 ter. Il provvedimento di approvazione del Piano Strutturale e del REU deve contenere le informazioni dettagliate delle osservazioni e proposte pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate nonché il parere motivato di approvazione espresso dall'autorità competente per la VAS.7 quater. L'eventuale adeguamento del PSC/PSA alle prescrizioni della Regione o della provincia a seguito dell'esame del PSC/PSA con recepimento delle osservazioni, comporta una nuova pubblicazione solo se le modifiche rivestono carattere sostanziale all'impostazione urbanistica generale, all'impianto delle norme e ai principi posti alla base della strategia del Piano. 8. Successivamente all'approvazione del PSC da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione e alla Provincia secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 8, comma 8, della presente legge. Il PSC ed il rapporto ambientale unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito viene pubblicato sul B.U.R. Della stessa approvazione e avvenuto deposito è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale. 9. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito. 10. L'eventuale accertata inadeguatezza del PSC, qualora non sia superabile attraverso l'adozione di variante, impone l'avvio immediato della procedura di formazione di un nuovo piano. 10 bis). Il PSC è soggetto al monitoraggio di cui all'articolo 18 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i., secondo modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia".*

<sup>123</sup> **L'art. 1, comma 1, lettera a), l.r. 2 maggio 2019, n. 8, sostituisce le parole "e all'adeguamento agli strumenti di pianificazione sovraordinata di cui al comma 3 dell'articolo 73" con le parole "al PSC approvato".**

<sup>124</sup> **Comma sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "Sulla scorta del contributo per il quadro conoscitivo certificato dal Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio di cui all'articolo 9, gli enti territoriali interessati elaborano il proprio quadro conoscitivo e, quindi, il Documento preliminare del piano completo di REU, predisposto in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21, e del rapporto preliminare di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 152/2006, redatto secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo decreto.".

preliminari di cui al comma 1 dell'articolo 13 del [d.lgs. 152/2006](#) e dell'articolo 23 del regolamento regionale n. 3/2008, invitando, per conto della Regione, il Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio di cui all'articolo 9, le competenti attività ministeriali interessate alla tutela dal [d.lgs. 42/2004](#),<sup>125</sup> la Provincia, la Città metropolitana, i comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP e dal PTCM, l'Autorità di bacino e gli enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati, le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione.

6. Il Documento preliminare di piano adottato è trasmesso ai soggetti invitati alla conferenza di pianificazione, almeno trenta giorni prima della data di convocazione, in copia digitale, nelle forme previste dal [d.lgs. 82/2005](#).<sup>126</sup>
7. La conferenza di pianificazione si conclude con l'acquisizione dei pareri preliminari e delle osservazioni formulati dagli enti ed i soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni, decorso il quale gli stessi si intendono acquisiti, ai sensi della [legge n. 241/1990](#). Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal [d.lgs. 42/2004](#).<sup>127</sup>
8. Entro trenta giorni dalla conclusione favorevole della conferenza di pianificazione, con determina del responsabile dell'ufficio di piano, il Documento preliminare deve essere completato ed implementato di tutti gli elementi che gli conferiscono il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato PSC. Entro i successivi sessanta giorni, previa acquisizione del parere del competente Settore del Dipartimento lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 13 della [l. 64/1974](#) e dell'articolo 89 del [d.p.r. 380/2001](#),<sup>128</sup> il PSC completo del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, è adottato dal consiglio comunale, su proposta della giunta e depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso, redatto anche ai sensi dell'articolo 14, comma 1, del [d.lgs. n. 152/2006](#), deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali prenderne visione e formulare eventuali osservazioni. Dell'avvenuta adozione del PSC è data notizia, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC è inoltre pubblicato nel sito istituzionale del Comune.
9. Successivamente all'accoglimento o al rigetto delle eventuali osservazioni pervenute anche a seguito delle consultazioni di cui all'articolo 14 del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dell'articolo 24 del regolamento regionale n. 3/2008, giusta deliberazione di consiglio comunale, previa idonea istruttoria tecnica d'ufficio, il PSC è trasmesso in copia digitale, nelle forme previste dal [d.lgs. 82/2005](#)<sup>129</sup>, al Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio, alla Provincia e alla Città metropolitana, per l'acquisizione, entro e non oltre novanta giorni, del parere definitivo motivato sulla conformità e sulla coerenza urbanistica e ambientale con i rispettivi QTR, PTCP e PTCM ed ai sensi dell'articolo 15 del [d.lgs. n. 152/2006](#) e dell'articolo 25 del regolamento regionale n. 3/2008.
10. In caso di parere favorevole, il Comune predispone il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della giunta comunale, è definitivamente approvato dal consiglio comunale.

<sup>125</sup> **L'articolo 10, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, aggiunge le parole " le competenti attività ministeriali interessate alla tutela dal D. Lgs. 42/2004".**

<sup>126</sup> **L'articolo 10, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "dalla legge" con le parole "dal D. Lgs. 82/2005".**

<sup>127</sup> **Ultimo periodo aggiunto dall'articolo 10, comma 1, lettera d), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>128</sup> **L'articolo 10, comma 1, lettera e), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "trenta giorni" con le parole "successivi sessanta giorni, previa acquisizione del parere del competente Settore del Dipartimento lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 13 della l. 64/1974 e dell'articolo 89 del d.p.r. 380/2001,".**

<sup>129</sup> **L'articolo 10, comma 1, lettera f), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "dalla legge" con le parole "dal D. Lgs. 82/2005".**

11. Ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza con gli strumenti sovraordinati, derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di conferenza di pianificazione sul Documento preliminare e sullo svolgimento delle consultazioni ai sensi del [d.lgs. n. 152/2006](#), e del regolamento regionale n. 3/2008, il Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio, la Provincia e la Città metropolitana ne danno comunicazione affinché il Comune, entro i successivi trenta giorni, possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere il piano, così adeguato, al fine dell'acquisizione del parere definitivo entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, decorso il quale si intendono acquisiti, ai sensi della [legge n. 241/1990](#). Resta escluso il silenzio assenso nelle ipotesi previste dall'articolo 15 del [d.lgs. 152/2006](#) e dal [d.lgs. 42/2004](#).<sup>130</sup>
12. Successivamente all'approvazione del PSC da parte del consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione, alla Provincia e alla Città metropolitana, secondo le modalità di cui all'articolo 8, comma 8. Il PSC ed il Rapporto ambientale, unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del [d.lgs. n. 152/2006](#), sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito è pubblicato nel BURC. Della stessa approvazione e dell'avvenuto deposito è data, altresì, notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale e nei siti istituzionali della Regione, della Provincia, della Città metropolitana e del Comune interessato.
13. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.
14. L'eventuale accertato contrasto del PSC alla legge o agli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti è disciplinato nelle forme e con le modalità previste dall'articolo 73 e nel rispetto delle disposizioni del [d.lgs. 42/2004](#) e delle intese con i Ministeri competenti previste agli articoli 17 e 25.<sup>131</sup>
- 14-bis. Sono ammesse modifiche al REU, nei casi di recepimento o adeguamento a disposizioni normative o regolamentari o in mancanza di norme specifiche che consentono il corretto uso del territorio, mediante procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della [L. 241/90](#) e all'articolo 14 della presente legge, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante.<sup>132</sup>
15. Il PSC è soggetto al monitoraggio di cui all'articolo 18 del [d.lgs. n. 152/2006](#), secondo modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.

#### **Art. 27-bis<sup>133</sup>**

(Formazione ed approvazione del Piano Strutturale in forma Associata (P.S.A.))

1. Per la formazione e approvazione del PSA si dovranno seguire le seguenti procedure:
  - a) approvazione, da parte di ogni Comune interessato, di una delibera motivata di Consiglio comunale nella quale viene esplicitata la decisione di procedere alla redazione di un PSA, con l'indicazione dei Comuni interessati, e di avviare le relative procedure necessarie;
  - b) sottoscrizione di un Protocollo di Intesa tra i Comuni interessati dal PSA, oggetto della delibera di cui al punto precedente, contenente gli obiettivi generali del documento

<sup>130</sup> Ultimo periodo aggiunto dall'articolo 10, comma 1, lettera g), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>131</sup> L'articolo 10, comma 1, lettera h), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, dopo le parole "dall'articolo 73 "aggiunge le parole "e nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e delle intese con i Ministeri competenti previste agli articoli 17 e 25".

<sup>132</sup> Comma inserito dall' art. 1, comma 1, lettera b), l.r. 2 maggio 2019, n. 8.

<sup>133</sup> Articolo aggiunto dall'art. 3, comma 1, quattordicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

- programmatico comune, gli orientamenti principali e le strategie comuni, nonché le modalità e procedure necessarie alla redazione del piano;*
- c) *costituzione dell'Ufficio Unico di Piano, che avrà sede presso uno dei Comuni associati, a cui vengono demandate tutte le competenze relative alla redazione, approvazione e gestione del PSA e del relativo REU secondo quanto previsto dagli articoli 20, 21, 27 e 27-quater<sup>134</sup> della presente legge.*
2. *I comuni associati, ciascuno per il territorio di propria competenza, formulano le linee guida della strategia comunale dopo le previste procedure di partecipazione popolare, tenendo conto delle caratteristiche storico-urbanistiche, sociali, economiche, ambientali degli altri comuni che compongono l'associazione. Le linee guida, una volta condivise attraverso percorsi di partecipazione da parte dei comuni associati, costituiscono le linee guida complessive. Sulla base di esse, l'Ufficio Unico, in proprio, ovvero a mezzo di professionisti all'uopo incaricati, procede alla elaborazione del documento preliminare del Piano Strutturale e del regolamento, secondo quanto previsto dall'articolo 27, che viene adottato da parte di tutti i comuni dell'associazione e successivamente esaminato in apposita Conferenza di pianificazione, convocata secondo le modalità previste dall'articolo 27 della presente legge e dal protocollo di intesa.<sup>135</sup>*
3. *Successivamente alla Conferenza di Pianificazione, i Comuni per i quali è stato redatto il PSA procedono all'adozione e successiva approvazione del PSA, secondo quanto previsto dall'articolo 27 della presente legge.*
- 3-bis. *I comuni associati, ciascuno per il territorio di propria competenza, possono aderire alle procedure di cui agli articoli 27 ter e 27 quater.<sup>136</sup>*
- 3-ter. *L'adesione alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter determina l'automatica dissociazione del comune dal procedimento del PSA, che prosegue qualora permanga una pluralità di comuni associati. L'adesione alla pianificazione a consumo di suolo zero di cui all'articolo 27 quater, da parte di tutti o alcuni comuni dell'associazione, può avvenire solo previa verifica favorevole della coerenza tra gli obiettivi e strategie generali del piano in corso di redazione e gli esiti dell'analisi ricognitiva complessiva di cui al comma 3 dell'articolo 27 quater. Contestualmente alla delibera di adesione i comuni possono adottare il documento preliminare o recepire lo stesso se già adottato.<sup>137</sup>*
- 3-quater. *Nel caso di dissociazione di alcuni comuni appartenenti all'associazione:*
- a) *i comuni già beneficiari di contributi per la formazione dei piani possono utilizzare le somme già ricevute anche se hanno espresso l'adesione di cui al comma 3-bis;*
- b) *i contributi liquidati al comune capofila e non ancora utilizzati sono rideterminati proporzionalmente e ripartiti tra i comuni interessati, ai quali sono, altresì, trasferiti gli atti, documenti ed elaborati, anche tecnici, prodotti.<sup>138</sup>*
4. *Il PSA entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito presso i singoli comuni dell'associazione.<sup>139</sup>*

<sup>134</sup> **L'articolo 11, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "e 27" con le parole ", 27 e 27 quater".**

<sup>135</sup> **Comma dapprima sostituito dall'art. 23, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così modificato dall'articolo 11, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, che sopprime le parole "comma 2,". Il testo precedente così recitava: "2. L'Ufficio Unico procede alla elaborazione del documento preliminare del Piano Strutturale e del Regolamento, secondo quanto previsto dall'art. 27 della l.r. n. 19/02, che verrà esaminato per le verifiche di coerenza e compatibilità, in apposita Conferenza di Pianificazione, convocata secondo le modalità previste dal comma 2 dell'art. 27 della presente legge e dal Protocollo di Intesa."**

<sup>136</sup> **Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 30 giugno 2017, n. 21.**

<sup>137</sup> **Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 30 giugno 2017, n. 21.**

<sup>138</sup> **Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 30 giugno 2017, n. 21.**

<sup>139</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 23, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, che aggiunge le parole "comuni dell'associazione" e poi dall'articolo 11, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, che sostituisce le parole "contestualmente presso tutti i" con le parole "presso i singoli".**

**Art. 27-ter<sup>140</sup>***(Procedura semplificata)*

1. *In attuazione del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, i comuni con popolazione non superiore a 5.000 abitanti secondo l'ultimo censimento ISTAT<sup>141</sup>, ad esclusione di quelli che alla data di entrata in vigore della presente legge<sup>142</sup> hanno già adottato il Piano strutturale comunale o associato, possono dotarsi del solo RO, sostitutivo delle previgenti Norme tecniche di attuazione (NTA) e del Regolamento edilizio (RE), redatto secondo quanto disposto dall'articolo 21, previa verifica dello strumento urbanistico comunale generale vigente in ordine alla compatibilità con le reali condizioni territoriali ed alla sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale in vigore.<sup>143</sup>*
2. *Il<sup>144</sup> consiglio comunale, su proposta della giunta comunale,<sup>145</sup> delibera l'adesione alla procedura semplificata di cui al presente articolo e conferisce mandato agli uffici comunali per i successivi adempimenti.*
3. *Entro sessanta giorni dalla delibera di cui al comma 2, il responsabile dell'ufficio tecnico, giusta verifica di compatibilità di cui al comma 1, da allegare al Piano vigente, approva, con apposita determinazione, il RO, redatto in coerenza con la presente legge e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti e nel rispetto del [d.lgs. 42/2004](#).<sup>146</sup>*
4. *Entro i successivi trenta giorni, il consiglio comunale adotta il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, che sono depositati presso la sede del Comune per trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione e, inoltre, pubblicati nel sito istituzionale del Comune.<sup>147</sup>*
5. *Il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, previo vincolante parere favorevole della competente Soprintendenza e degli uffici regionali del MiBACT, sono trasmessi in copia digitale, nelle forme previste dal [d.lgs. 82/2005](#), al Settore Urbanistica*

<sup>140</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 14, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>141</sup> **L'art. 2, comma 1, lettera a), l.r. 2 maggio 2019, n. 8, sostituisce le parole "che hanno nello strumento urbanistico approvato (PRG/PdF) un dimensionamento non superiore a 5.000 abitanti" con le parole "con popolazione non superiore a 5.000 abitanti secondo l'ultimo censimento ISTAT".**

<sup>142</sup> **Per l'interpretazione autentica di quanto previsto dal presente comma, ai sensi dell'art. 27, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, la dicitura "data di entrata in vigore della presente legge" deve intendersi riferita alla data dell'1 gennaio 2016.**

<sup>143</sup> **L'articolo 12, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, dopo le parole "articolo 21", aggiunge le parole: ", previa verifica dello strumento urbanistico comunale generale vigente in ordine alla compatibilità con le reali condizioni territoriali ed alla sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale in vigore."**

<sup>144</sup> **L'articolo 12, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge" con le parole "il 31 dicembre 2016". Ai sensi dell'art. 27, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, la dicitura "data di entrata in vigore della presente legge" deve intendersi riferita alla data dell'1 gennaio 2016. Successivamente, l'art 2, comma 1, lettera a), l.r. 30 giugno 2017, n. 21 sostituisce le parole "Entro il 31 dicembre 2016, il" con la parola "Il".**

<sup>145</sup> **L'articolo 12, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, aggiunge le parole ", su proposta della giunta comunale,".**

<sup>146</sup> **Comma sostituito dall'articolo 12, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava: "3. Entro sessanta giorni dalla deliberazione di cui al comma 2, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale approva, con apposita determinazione, il RO redatto in coerenza alla presente legge ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti."**

<sup>147</sup> **Comma sostituito dall'articolo 12, comma 1, lettera d), l.r. 5 agosto 2016, n. 28; precedentemente il testo così recitava: "4. Entro i successivi trenta giorni, il consiglio comunale adotta il RO, che è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. Il RO è inoltre pubblicato nel sito istituzionale del Comune."**

del Dipartimento ambiente e territorio che, entro trenta giorni dall'acquisizione, rilascia il parere vincolante di coerenza con la legge ed con lo strumento urbanistico sovraordinato.<sup>148</sup>

6. Nel caso di parere favorevole, il consiglio comunale, su proposta della giunta, approva il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, che entrano in vigore dalla data di pubblicazione nel BURC dell'avviso di approvazione e di avvenuto deposito.<sup>149</sup>
7. Successivamente all'approvazione del RO secondo la procedura del presente articolo, quale premialità, per i comuni dotati di Programma di fabbricazione e di Piano regolatore generale, oltre le zone omogenee A e B e relative sottozone, sono fatte salve e possono essere assoggettate a trasformazione territoriale le previgenti zone omogenee D e F, tutti gli ambiti territoriali comunque denominati nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto dall'articolo 65 e le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla [legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36](#) (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale). È fatta salva la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva dal RO.<sup>150</sup>
8. Non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) o del [decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50](#) (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali; nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) o del decreto [legge 25 giugno 2008, n. 112](#) (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#), nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da interventi realizzati con finanziamenti pubblici, anche parziali, o da interventi ai sensi dell'articolo 8 del [decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160](#) (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi

<sup>148</sup> **Comma sostituito dall'articolo 12, comma 1, lettera e), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "5. Decorsi i termini di cui al comma 4, il RO è trasmesso al Settore Urbanistica del Dipartimento Ambiente e Territorio di cui all'articolo 9, che, entro trenta giorni dall'acquisizione, rilascia il parere vincolante di coerenza alla legge ed allo strumento urbanistico sovraordinato."

<sup>149</sup> **Comma sostituito dall'articolo 12, comma 1, lettera f), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "Nel caso di parere favorevole, il consiglio comunale, su proposta della giunta, approva il RO, che entra in vigore dalla data di pubblicazione nel BURC dell'avviso di approvazione e di avvenuto deposito."

<sup>150</sup> **Comma sostituito dall'art. 2, comma 1, l.r. 8 giugno 2022, n. 17. Precedentemente il testo così recitava:** "7. I comuni che si dotano del RO secondo la presente procedura possono assoggettare a trasformazione territoriale le seguenti zone omogenee vigenti di piano:

a) nel caso dei Programmi di fabbricazione, le zone omogenee A e B e relative sottozone e tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto all'articolo 65;

b) nel caso dei PRG, oltre alle zone di cui alla lettera a), le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) e le previsioni di piano aventi destinazione D e F.

È fatta salva la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva dal RO."

dell'articolo 38, comma 3, del [decreto legge 25 giugno 2008, n. 112](#), convertito con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#)), purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.<sup>151</sup>

- 8-bis. Sono altresì ammesse modifiche al Regolamento Operativo, nei casi di recepimento o adeguamento a disposizioni normative o regolamentari o in mancanza di norme specifiche che consentono il corretto uso del territorio, mediante procedura semplificata, previa acquisizione dei pareri vincolanti rilasciati dalla competente soprintendenza e dal settore regionale competente in materia urbanistica secondo i termini e le modalità previste dal comma 5.<sup>152</sup>
9. **[E'** inibita la trasformazione a tutti i restanti suoli, aventi destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52. In tali aree sono consentite soltanto le varianti urbanistiche derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche sovra comunale.**]**<sup>153</sup>
10. Alla procedura di cui al presente articolo non si applica la VAS di cui al [d.lgs. 152/2006](#), poiché trattasi di mero adeguamento normativo cogente ai contenuti della legge e dello strumento di pianificazione territoriale regionale, di cui è stata già svolta la valutazione ambientale.
11. I comuni già beneficiari di contributi per la formazione dei piani possono utilizzare le somme ricevute anche se aderiscono alla procedura di cui al presente articolo.<sup>154</sup>

### **Art. 27-quater<sup>155</sup>**

(Pianificazione a consumo di suolo zero)

1. In coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione, con la Convenzione europea del paesaggio sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata dall'Italia [con legge 9 gennaio 2006, n. 14](#) (Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000) e con il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, con il principio di "consumo di suolo zero" si intende promuovere e tutelare il paesaggio, l'ambiente e l'attività agricola ritenendo il suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi eco-sistemici, con effetti di prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e in linea con le strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici. Tale principio rappresenta l'obiettivo più apprezzabile ed auspicabile per i comuni che, nel suo perseguimento, si prefiggono di non utilizzare ulteriori quantità di superficie del territorio per l'espansione del proprio abitato,

<sup>151</sup> **Comma sostituito dall'articolo 12, comma 1, lettera g), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "8. Nelle aree di piano di cui al comma 7 non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) e del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da contratti di programma statali o regionali e interventi ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto- legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati."

<sup>152</sup> **Comma aggiunto dall'art. 2, comma 1, lettera c), l.r. 2 maggio 2019, n.8.**

<sup>153</sup> **Comma abrogato dall'articolo 12, comma 1, lettera h), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>154</sup> **Comma aggiunto dall'art. 2, comma 1, lettera b), l.r. 30 giugno 2017, n. 21.**

<sup>155</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 14, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

- superiori a quelle già disponibili ed approvate nel previgente strumento urbanistico generale (PRG/PdF), ricorrendo eventualmente ad interventi di compensazione ambientale, intesa quale de-impermeabilizzazione di aree di pari superficie.<sup>156</sup>
2. Nei comuni che non hanno adottato il piano strutturale comunale o associato, il consiglio comunale, su proposta della giunta comunale, può deliberare l'adesione al principio di "consumo di suolo zero" rivolgendo direttive per la redazione del Piano agli uffici comunali e ai redattori volte al perseguimento di tale obiettivo.<sup>157</sup>
  3. La delibera consiliare di cui al comma 2 ha efficacia, ai sensi dell'articolo 65, comma 2 bis, dal momento della sua adozione. Alla stessa deve essere allegato un documento di analisi ricognitiva delle quantità di aree e volumi ancora disponibili e non utilizzati, già ricompresi nelle zone B), C), D) e F) o comunque denominate del previgente dal previgente PRG/PdF, firmato dai redattori e certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale. Tali aree, previa verifica di compatibilità con le reali condizioni territoriali e di sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale vigente, possono eventualmente essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili nel nuovo documento preliminare del PSC/PSA, senza alcuna previsione di maggiori superfici e volumi ulteriori rispetto a quelli ancora disponibili del piano vigente, comprendendo anche le aree interessate da edilizia abusiva. La delibera, unitamente al predetto allegato, deve essere trasmessa in copia digitale, nelle forme previste dal [d.lgs. 82/2005](#), al Settore Urbanistica del Dipartimento ambiente e territorio della Regione Calabria entro dieci giorni dalla data della sua adozione. L'amministrazione deve assicurare la pubblicità degli atti nelle forme di legge.<sup>158</sup>
  4. Successivamente alla delibera di adesione al principio di "consumo di suolo zero", il comune, ai fini dell'iter di formazione ed approvazione del piano strutturale, deve seguire le procedure di cui all'articolo 27, i cui termini, quale premialità, sono ridotti della metà. Nei procedimenti relativi al PSA la riduzione dei termini si applica solo nel caso di adesione di tutti i comuni dell'associazione. Tale riduzione non si applica per i pareri previsti dal [d.lgs. n. 152/2006](#), ove obbligatori.<sup>159</sup>
  5. Contestualmente alla delibera di adesione di cui al comma 2, i comuni possono adottare il documento preliminare o recepire lo stesso se già adottato, previa verifica, con esito

<sup>156</sup> **Comma sostituito dall'art. 13, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "1. L'obiettivo più apprezzabile ed auspicabile per i Comuni nel perseguimento del principio del risparmio del consumo di suolo è rappresentato dal concetto di "consumo di suolo zero", per il quale il Comune si prefigge di non utilizzare ulteriori quantità di superficie del territorio per l'espansione del proprio abitato, superiori a quelle già disponibili ed approvate nel previgente strumento urbanistico generale (PRG/PdF).".

<sup>157</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 13, comma 1, lettera b), poi così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera a), l.r. 30 giugno 2017, n. 21. Precedentemente il testo così recitava:** "2. Entro il 31 dicembre 2016 e, comunque, prima della delibera consiliare di adozione del PSC/PSA, il consiglio comunale, su proposta della giunta comunale, può deliberare l'adesione al principio di "consumo di suolo zero" rivolgendo direttive per la redazione del Documento preliminare agli uffici comunali ed ai redattori volte al perseguimento di tale obiettivo.".

<sup>158</sup> **Comma sostituito dall'articolo 13, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "3. L'eventuale delibera di adesione, di cui al comma 2, comporta la ricognizione delle quantità di aree ancora disponibili e non utilizzate, già ricomprese nelle zone "B", "C", "D", "F" o comunque denominate del previgente PRG/PdF che, ove documentate dai redattori e certificate dall'ufficio tecnico comunale, possono essere riproposte e/o rimodulate quali ambiti urbanizzati ed urbanizzabili nel nuovo Documento preliminare del PSC/PSA, senza alcuna previsione di maggiori superfici integrative e decurtando le aree interessate da edilizia abusiva.".

<sup>159</sup> **Comma sostituito dall'articolo 13, comma 1, lettera d), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Ulteriormente sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera b), l.r. 30 giugno 2017, n. 21. Il testo precedente era così formulato:** "4. Successivamente alla delibera di adesione al principio di "consumo di suolo zero", il Comune, ai fini dell'iter di formazione ed approvazione del piano strutturale, deve seguire le procedure di cui all'articolo 27, comma 3, i cui termini, quale premialità, sono ridotti della metà. Tale riduzione non si applica per i pareri previsti dal D. Lgs. 152/2006, ove obbligatori.".

*favorevole, in ordine alla coerenza tra gli obiettivi e strategie generali del piano in corso di redazione e gli esiti dell'analisi ricognitiva di cui al comma 3.*<sup>160</sup>

6. *I comuni già beneficiari di contributi per la formazione dei piani possono utilizzarle somme ricevute anche se aderiscono alla procedura di cui al presente articolo.*<sup>161</sup>

## **Art. 28**

*(Intervento sostitutivo regionale)*<sup>162</sup>

1. Sono obbligati a dotarsi di PSC tutti i Comuni della Regione, fatti salvi quelli che adottano la procedura semplificata di cui all'art. 27 ter.<sup>163</sup>
2. *Se i comuni non provvedono allo svolgimento delle attività di cui al comma 1, nei termini e nelle modalità previste dalla presente legge, vi provvede, in via sostitutiva, la Regione a mezzo di commissari ad acta nominati per l'espletamento di tutti gli atti e i procedimenti amministrativi di competenza comunale inerenti le attività di cui al comma 1, sino all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico. Il numero dei commissari ad acta è definito in funzione del numero degli abitanti al momento dell'esercizio del potere sostitutivo, ovvero uno per i comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti e due per i comuni con popolazione superiore.*<sup>164</sup>
3. Il detto intervento sostitutivo sarà attuato con il seguente procedimento:
  - a) constatata l'inottemperanza da parte di un Comune, la Giunta regionale<sup>165</sup>, delibererà di diffidare il Comune ad adempiere nel termine di 60 giorni;
  - b) trascorso infruttuosamente tale termine, verificata la mancata giustificazione del ritardo, la Giunta regionale<sup>166</sup> nominerà i commissari ad acta con l'incarico di adottare ed approvare<sup>167</sup> il piano nell'ipotesi in cui lo stesso fosse già completo di ogni suo elemento ovvero di avviare le procedure per l'espletamento;<sup>168</sup>
  - c) nella ipotesi in cui gli elementi progettuali e/o procedurali non fossero completi, la Giunta regionale<sup>169</sup> darà mandato ai commissari di procedere per quanto mancante anche previa la nomina, se occorrente, di nuovi progettisti e/o di conferimento di incarico a quelli già nominati. La Provincia assegnerà inoltre ai commissari modalità e termini per l'espletamento dell'incarico che dovrà concludersi con l'adozione e l'approvazione<sup>170</sup> dello strumento urbanistico;

<sup>160</sup> Comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, lettera c), l.r. 30 giugno 2017, n. 21.

<sup>161</sup> Comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, lettera c), l.r. 30 giugno 2017, n. 21.

<sup>162</sup> Rubrica così modificata dall'art. 15, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, che sostituisce la parola "provinciale" con la parola "regionale".

<sup>163</sup> Parole aggiunte dall'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

<sup>164</sup> Comma prima sostituito dall'art. 24, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così modificato dall'art. 15, comma 1, lettera c), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, che sostituisce le parole "la provincia territorialmente competente" con le parole "la Regione". Precedentemente il testo così recitava: "2. Qualora non vi provvedano entro il termine previsto dalla presente legge, provvederà in via sostitutiva la Provincia territorialmente competente a mezzo di commissari ad acta appositamente nominati per l'adozione.".

<sup>165</sup> L'art. 15, comma 1, lettera d), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, sostituisce la parola "provinciale" con la parola "regionale".

<sup>166</sup> L'art. 15, comma 1, lettera e), punto 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, sostituisce la parola "Provincia" con la parola "Regione". Successivamente l'art. 1, comma 1, lettera a), l.r. 24 luglio 2025, n. 38, sostituisce la parola "Regione" con le parole: "Giunta regionale".

<sup>167</sup> Parole aggiunte dall'art. 15, comma 1, lettera e), punto 2, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

<sup>168</sup> Parole aggiunte dall'art. 24, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>169</sup> L'art. 15, comma 1, lettera f), punto 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, sostituisce la parola "Provincia" con la parola "Regione". Successivamente l'art. 1, comma 1, lettera b), l.r. 24 luglio 2025, n. 38, sostituisce la parola "Regione" con le parole: "Giunta regionale".

<sup>170</sup> Parole aggiunte dall'art. 15, comma 1, lettera f), punto 2, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

- d) *i commissari ad acta, qualora il personale dell'amministrazione regionale<sup>171</sup> non sia sufficiente o disponibile, possono essere scelti anche tra i funzionari con adeguato<sup>172</sup> profilo tecnico appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche previo assenso delle medesime.<sup>173 174</sup>*

### Art. 29

*(Formazione ed approvazione del Piano Operativo Temporale (P.O.T.))*

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del POT e delle sue modifiche ed integrazioni.
2. La giunta comunale procede all'elaborazione ed all'approvazione del POT secondo quanto stabilito da PSC, PSA<sup>175</sup>, dal REU e nel rispetto delle norme della presente legge.
3. *Il POT è adottato dal Consiglio e successivamente depositato presso la sede comunale per sessanta giorni successivi alla data di pubblicazione dell'atto di adozione sul BUR. Il POT deve essere pubblicato sul sito istituzionale del comune. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del POT è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla Giunta comunale.<sup>176</sup>*
4. *Osservazioni al POT, entro i termini di deposito di cui al comma 3, possono essere presentate in forma scritta da chiunque, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.<sup>177</sup>*
5. Successivamente all'adozione, il POT viene trasmesso alla Provincia che, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni in merito ad eventuali gravi ed immotivate difformità ed incoerenze con il PSC/PSA e PTCP.<sup>178</sup> Decorso infruttuosamente il termine di cui al primo capoverso la giunta comunale predispone il POT nella sua veste definitiva rimettendolo al consiglio per la prescritta approvazione.
6. La giunta comunale, entro i sessanta giorni successivi all'eventuale ricevimento del riscontro da parte della Provincia, si determina in merito alle osservazioni formulate al POT e lo invia al consiglio per l'approvazione.

<sup>171</sup> L'art. 15, comma 1, lettera g), punto 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, sostituisce la parola "provinciale" con la parola "regionale".

<sup>172</sup> Parola aggiunta dall'art. 15, comma 1, lettera g), punto 2, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

<sup>173</sup> L'art. 15, comma 1, lettera g), punto 3, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40 sostituisce le parole "previa verifica e richiesta della provincia medesima" con le parole "previo assenso delle medesime".

<sup>174</sup> Lettera prima sostituita dall'art. 24, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così modificata dall'art. 15, comma 1, lettera g), numeri 1), 2) e 3). Il testo precedente era così formulato: "d) per ogni intervento sostitutivo sarà nominato un collegio di tre commissari".

<sup>175</sup> Parola aggiunta dall'art. 25, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>176</sup> Lettera così sostituita dall'art. 25, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Precedentemente il testo così recitava: "3. Il POT è adottato dal Consiglio e successivamente depositato presso la sede comunale per i sessanta giorni successivi alla data di pubblicazione dell'atto di adozione sul BUR. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del POT è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla Giunta comunale.".

<sup>177</sup> Comma modificato dall'art. 25, comma 2-bis, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Precedentemente il testo così recitava: "4. Osservazioni al POT, entro i termini di deposito di cui al comma 3, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni del piano sono destinate a produrre effetti".

<sup>178</sup> L'art. 25, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, sostituisce le parole "è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni ovvero individuando eventuali difformità del piano rispetto ai contenuti prescrittivi del PTCP e degli altri strumenti della pianificazione provinciale" con le parole "è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni in merito ad eventuali gravi ed immotivate difformità ed incoerenze con il PSC/PSA e PTCP".

7. L'adeguamento del POT alle prescrizioni della Provincia, ovvero l'accoglimento delle osservazioni, non comporta una nuova pubblicazione del piano.
8. Successivamente all'approvazione del POT da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano viene trasmessa alla Regione ed alla Provincia e depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano viene pubblicato sul BUR.<sup>179</sup>
9. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione.
10. *In conformità al comma 8 dell'articolo 5 del [D.Lgs. 70/2011](#) convertito con modificazioni dalla [legge di conversione 106/2011](#), il POT non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante ed il PSC, già sottoposto a VAS, in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle datazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui POT comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sul PSC, e si applica, quanto disposto dal [D.Lgs. 152/2006](#) s.m.i. e dalla normativa regionale in materia.*<sup>180</sup>

### Art. 30

(Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari ( P.A.U.))

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione<sup>181</sup> dei Piani Attuativi Unitari (PAU) e delle loro modifiche ed integrazioni.
2. La Giunta comunale procede all'elaborazione ed all'approvazione del PAU in esecuzione di quanto stabilito dal PSC, dal REU, o nel caso, dal POT e nel rispetto delle norme della presente legge.
3. Il PAU è adottato dal Consiglio e successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Entro lo stesso termine, il Comune provvede ad acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici. A tal fine il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza dei servizi ai sensi del precedente articolo 14.
4. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
5. *Osservazioni al PAU, entro i termini di deposito di cui al comma 3, possono essere presentate in forma scritta da chiunque, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.*<sup>182</sup>
6. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle eventuali osservazioni; provvede, ove queste implicano modifiche, ad adeguare i PAU alla determinazione della Conferenza dei servizi di cui al comma 3 e rimette gli atti al consiglio per la relativa approvazione, che deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di

<sup>179</sup> **Il periodo** "Della stessa approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale." **è stato soppresso dall'art. 25, comma 4, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

<sup>180</sup> **Comma aggiunto dall'art. 25, comma 5, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

<sup>181</sup> **Comma modificato dall'art. 3, comma 1, quindicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

<sup>182</sup> **Comma sostituito dall'art. 26, comma 1-bis, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Precedentemente il testo così recitava:** "5. Osservazioni ai PAU, entro i termini di deposito di cui al comma 3, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi PAU sono destinate a produrre effetti."

- scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, inviandone una copia alla Provincia ed alla Regione.<sup>183</sup>
7. Nell'ipotesi che non vi siano variazioni, non è necessaria la riapprovazione del PAU da parte del Consiglio comunale; lo stesso diventa esecutivo scaduti i termini del deposito di cui al comma
8. Non appena gli atti di approvazione dei PAU divengono esecutivi, i relativi provvedimenti devono essere notificati a ciascuno dei proprietari interessati, secondo le modalità di cui al [DPR 8 giugno 2001 n. 327](#).
9. Gli strumenti di iniziativa pubblica o privata possono essere approvati in variante al PSC o al POT, con le procedure previste dal presente articolo, a condizione che le modifiche riguardino:
- a) adeguamenti perimetrali modesti e comunque non superiori al 20%;
  - b) modifiche alla viabilità che non alterino il disegno complessivo della rete;
  - c) l'inserimento di servizi ed attrezzature pubbliche che risultino compatibili con le previsioni del PSC o del POT;
  - d) miglioramenti all'articolazione degli spazi e delle localizzazioni;
  - e) l'inserimento di comparti di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui all'articolo 3 della [legge 18.4.1962 n. 167](#).
10. Il presente procedimento si applica anche per le opere aventi rilevanza pubblica ai sensi del [DPR 8 giugno 2001 n. 327](#) e agli strumenti già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.
11. Il PAU di iniziativa privata<sup>184</sup> sostitutivo della lottizzazione di cui al precedente articolo 24 conserva i contenuti ed il procedimento di cui alla normativa statale.
- 11-bis. *In conformità al comma 8 dell'articolo 5 del [D.L. 70/2011](#) convertito con modificazioni dalla [legge di conversione 106/2011](#), il PAU non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante ed il PSC, già sottoposto a VAS, in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui il PAU comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sul PSC, e si applica quanto disposto dal [D.Lgs. 152/2006](#) s.m. e i. e dalla normativa regionale in materia.*<sup>185</sup>
- 11-ter. *In conformità alla lettera b) del comma 13 dell'articolo 5 del [D.L. 70/2011](#) così come modificato dalla legge di [conversione 106/2011](#), qualora il PAU non comporti variante agli strumenti urbanistici, sia in coerenza con POT e compatibile con le relative VAS, le attività di adozione, approvazione nonché le determinazioni in merito alle osservazioni, di cui ai commi precedenti, spettano alla Giunta comunale.*<sup>186</sup>

<sup>183</sup> Parole aggiunte dall'art. 26, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>184</sup> Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, sedicesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>185</sup> Comma aggiunto dall'art. 26, comma 1-ter, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>186</sup> Comma aggiunto dall'art. 26, comma 1-quater, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

**Art. 31***(Comparti edificatori)*

1. *I comparti edificatori, costituiscono uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.*<sup>187</sup>
2. *Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano o formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune*<sup>188</sup> *in qualità di proponente o mandatario esso stesso.*
3. *Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:*
  - a) *l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;*
  - b) *le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante le opportune indagini di cui all'articolo 20, comma 4, lett. b);*
  - c) *le funzioni ammissibili;*
  - d) *le tipologie d'intervento;*
  - e) *i corrispettivi monetari od in forma specifica; la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;*
  - f) *gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatarî ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le eventuali permuta tra beni conferiti e risultati finali dei derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla [legge 21 dicembre 2001, n. 448](#).*
4. *Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, delle proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata.*<sup>189</sup>
5. *Decorso inutilmente il termine assegnato, di cui al comma precedente, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Il corrispettivo, posto a carico del consorzio.*<sup>190</sup>

<sup>187</sup> **Comma così modificato dapprima dall'art. 3, comma 1, diciassettesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14 e poi dall'art 27, comma 2, l.r. 11 maggio 2007, n. 9.**

<sup>188</sup> **Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, diciottesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, che sostituisce le parole "del Comune" con le parole "al Comune".**

<sup>189</sup> **Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, diciannovesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "4. In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del programma pluriennale, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara."**

<sup>190</sup> **Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, ventesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, delle proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il**

6. *In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del piano, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara.*<sup>191</sup>
7. *I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale vigente hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi dei precedenti commi, e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio relativamente al quale il Comune, prima di avviare le procedure previste dal presente articolo, deve applicare le procedure di approvazione previste per i piani attuativi ai sensi della normativa statale e regionale vigente.*<sup>192</sup>
8. *In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, dei promotori mandatari, il Comune sostitutivamente ad essi, entro i tempi tecnici della programmazione di cui al piano, predispone i piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione al ruolo, ogni onere relativo e conseguente.*<sup>193</sup>

### **Art. 32**

*(Strumenti di pianificazione negoziata)*

1. Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:
  - a) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della [legge 17 febbraio 1992, n. 179](#);
  - b) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del [D.L. 5 ottobre 1993, n. 398](#), convertito con [legge 4 dicembre 1993, n. 493](#);
  - c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della [legge 17 febbraio 1992, n. 179](#);
  - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, [legge 28 febbraio 1985, n. 47](#);
  - e) [\[i comparti edificatori\]](#)<sup>194</sup>
  - f) *e i programmi d'area.*<sup>195</sup>
2. L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale comprese nella presente Legge, alla disciplina statale vigente in materia in quanto applicabile e non modificata dalle norme dei successivi articoli.

---

*Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata."*

<sup>191</sup> **Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, ventunesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato:** "6. Decorso inutilmente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Il corrispettivo, posto a carico del consorzio."

<sup>192</sup> **Comma aggiunto dall'art. 10, comma 8, lettera a), l.r. 2 marzo 2005, n. 8, poi così modificato dall'art. 27, comma 2, l.r. 11 maggio 2007, n. 9. Precedentemente il testo così recitava:** "7. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale vigente hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi del precedente comma 5, e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio".

<sup>193</sup> **Comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, ventiduesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

<sup>194</sup> **Lettera soppressa dall'art. 3, comma 1, ventitreesimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

<sup>195</sup> **Lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, ventiquattresimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato:** "f) i programmi speciali d'area."

3. *Gli strumenti di pianificazione negoziata e i comparti edificatori hanno la valenza di piani di attuazione di iniziativa pubblica anche se proposti dai proprietari delle aree riuniti in Consorzio.*<sup>196</sup>

### **Art. 33**

*(Programma integrato d'intervento (P.I.N.T.))*

1. Il programma integrato d'intervento disciplina un sistema complesso di azioni e misure sulle strutture urbane, attivando strumenti operativi di programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città. I suoi caratteri sono:
  - a) pluralità di funzioni, di tipologie, di interventi, comprendendo in essi anche le opere di urbanizzazione, e di idoneizzazione e di infrastrutturazione generale;
  - b) pluralità di operatori e di corrispondenti risorse finanziarie, pubbliche e private.
2. L'ambito territoriale oggetto del programma tiene conto del degrado del patrimonio edilizio, degli spazi e delle aree verdi, della carenza e dell'obsolescenza delle urbanizzazioni e dei servizi in genere, della carenza o del progressivo abbandono dell'ambito stesso da parte delle attività produttive urbane, artigianali e commerciali e del conseguente disagio sociale.
3. La formazione del programma avviene con particolare riferimento a:
  - a) centri storici caratterizzati da fenomeni di congestione o di degrado;
  - b) centri storici in fase di abbandono o comunque privi di capacità di attrazione;
  - c) aree periferiche o semi-periferiche carenti sul piano infrastrutturale e dei servizi e che presentino nel loro interno aree o zone inedificate o degradate;
  - d) insediamenti ad urbanizzazione diffusa e carente privi di servizi e di infrastrutture dove sia assente una specifica identità urbana;
  - e) aree con destinazione produttiva o terziaria non più rispondenti alle esigenze sociali e del mercato, e di conseguenza dismesse o parzialmente inutilizzate o degradate;
  - f) aree urbane destinate a parchi o giardini degradate; aree prospicienti corsi d'acqua parimenti degradate classificate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici.
4. Il programma può contenere una quota di funzioni residenziali non inferiori al 35% in termini di superficie complessiva degli immobili da realizzare o recuperare e non può estendersi comunque alle aree definite come zone omogenee E dal DM 1444 del 1968, a meno che tali ultime non siano strettamente connesse, funzionali o di ricomposizione del tessuto urbano da riqualificare.
5. Il PINT deve essere accompagnato da uno studio di inserimento ambientale e da una relazione finanziaria che valuti l'entità dei costi di realizzazione confrontandola con la disponibilità di adeguate risorse economico-finanziarie.
6. La documentazione allegata alla proposta dei PINT contempla:
  - a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del PINT;
  - b) l'estratto delle mappe catastali con l'individuazione degli immobili interessati, distinti a seconda della proprietà;
  - c) i titoli atti a certificare la proprietà degli immobili da parte dei promotori e l'adesione degli altri proprietari coinvolti;
  - d) lo stato di fatto dell'edificazione e la planivolumetria degli edifici (da mantenere, da trasformare, da demolire o da ricostruire) nella scala 1/500;

<sup>196</sup> **Comma aggiunto dall'art. 10, comma 8, lettera b), l.r. 2 marzo 2005, n. 8, poi così modificato dall'art. 27, comma 2, quarto alinea, l.r. 11 maggio 2007, n. 9, che, dopo le parole "gli strumenti di pianificazione negoziata" aggiunge le parole "e i comparti edificatori".**

- e) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - f) una relazione tecnica illustrativa;
  - g) il programma di attuazione degli interventi;
  - h) la bozza di convenzione;
  - i) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
  - j) la tavola di azionamento funzionale con la specificazione dell'eventuale edilizia sociale;
  - k) la cartografia tematica che descrive le condizioni di rischio geologico, idraulico e sismico e definisce una normativa d'uso per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente e di nuova programmazione;
  - l) le norme specifiche di attuazione.
7. Il Consiglio comunale approva i singoli PINT e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
8. Osservazioni ai PINT, entro i termini di deposito di cui al comma 7, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei PINT sono destinati a produrre effetti diretti.
9. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, la Giunta comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i PINT.
10. Sono abilitati a proporre i PINT sia soggetti pubblici che privati che dispongano del diritto di proprietà delle aree o degli immobili ovvero di un titolo che ne accerti la disponibilità e che qualifichi la posizione del soggetto stesso allo specifico fine del permesso di costruire.

### **Art. 34**

#### *(Programma di recupero urbano (P.R.U.))*

1. Il programma di recupero urbano è finalizzato prevalentemente al recupero, non soltanto edilizio, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e costituisce un insieme coordinato d'interventi:
- a) urbanizzativi, finalizzati alla realizzazione, manutenzione ed ammodernamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) ambientali, finalizzati al miglioramento qualitativo del contesto urbano;
  - c) edilizi, finalizzati prevalentemente al recupero di edifici pubblici o di edilizia residenziale pubblica con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
2. La realizzazione dei PRU prevede il coinvolgimento dei privati ai quali è consentito di effettuare nuovi interventi edilizi, compensativi o premiali, all'interno delle aree oggetto di programma.
3. Le tipologie di intervento edilizio ammesse nel PRU sono:
- a) il recupero degli edifici pubblici nell'ambito degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica anche realizzando volumi edilizi aggiuntivi di completamento e di integrazione;
  - b) il completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione abitativa e non abitativa da realizzare al loro interno, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) l'integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione abitativa e non abitativa da realizzare su aree contigue o prossime,

- accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione, su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ma in funzione del loro recupero, di nuovi edifici abitativi e non abitativi a condizione che quelli abitativi siano utilizzati quali "case parcheggio" nell'intesa che a fine locazione essi tornino nella piena disponibilità dell'operatore.
4. Nel caso il PRU costituisca variante agli strumenti urbanistici sovraordinati si applicano le procedure della variante urbanistica.
5. Sono privilegiati, a tutti i livelli istituzionali, i PRU che destinano ai lavoratori dipendenti una congrua parte degli alloggi in locazione e che tengono in particolare riguardo le categorie sociali deboli.
6. Il progetto di PRU è composto da:
- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del PRU;
  - b) una relazione geologico-tecnica che delinei le modalità d'intervento in funzione delle condizioni di rischio del comparto definita mediante le opportune indagini di cui all'articolo 20, comma 4, lett. b);
  - c) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
  - d) la tavola o la relazione descrittiva dello stato degli immobili e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
  - e) l'elenco catastale degli immobili oggetto del PRU;
  - f) le tavole di progetto del PRU che evidenzino le tipologie d'intervento, edilizie, urbanizzative ed ambientali;
  - g) l'eventuale tavola di variante dello strumento operativo sovraordinato;
  - h) la planivolumetria degli interventi edilizi;
  - i) i progetti di massima delle singole opere;
  - j) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - k) una relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal PRU e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;
  - l) una relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
  - m) il programma di attuazione degli interventi;
  - n) atto o atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
  - o) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
  - p) le norme specifiche di attuazione;
  - q) *una relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato esperto di cui all'articolo 69, comma 3, della presente legge, che individui e definisca, per gli edifici e gli ambiti individuati all'interno del PSC in adempimento del comma 5 dell'articolo 20, le caratteristiche di intervento edilizio, con opere di restauro, risanamento conservativo.*<sup>197</sup>
- 6-bis. *I comuni che, entro la data di entrata in vigore della presente legge, abbiano approvato il P.R.U. in conformità all'articolo 34, comma 7, della presente legge, devono presentare la variante di adeguamento di cui alla lettera q) del comma 6 entro dodici mesi dalla sopraccitata data o congiuntamente a qualsiasi altra variante e modifica apportata precedentemente allo scadere del suddetto termine.*<sup>198</sup>
7. Il Consiglio comunale approva i PRU e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un

<sup>197</sup> Lettera aggiunta dall'art. 27, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>198</sup> Comma aggiunto dall'art. 27, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

8. Osservazioni ai PRU, entro i termini di deposito di cui al comma 6, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei PRU sono destinati a produrre effetti diretti.
9. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i PRU.
10. Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 11 del [DL 5 ottobre 1993, n. 398](#), convertito nella [legge 4 dicembre 1993, n. 443](#).
11. I PRU approvati prima dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad essere regolati dalla disciplina statale previgente.

## TITOLO VI

### TUTELA E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO

#### **Art. 35**

##### *(Programmi di riqualificazione urbana (RIURB))*

1. I programmi di riqualificazione urbana (RIURB) sono finalizzati a promuovere il recupero edilizio di ambiti della città appositamente identificati e delimitati, fruendo di finanziamenti pubblici e dell'eventuale concorso di risorse finanziarie private. Comporta un insieme coordinato d'interventi che mirano a riqualificare aree degradate o dimesse risanandone l'edificato e potenziandone le dotazioni attraverso la previsione di nuovi servizi e/o spazi verdi, a promuovere azioni produttive e terziarie di livello elevato e di servizi urbani pubblici o di interesse collettivo, in grado di contribuire allo sviluppo del territorio in un quadro complessivo che miri a finalità strategiche appositamente individuate in una relazione a cura del proponente che entra a fare parte del programma stesso.
2. Considerato che le aree da assoggettare a RIURB debbono essere strategicamente importanti per l'assetto urbano complessivo, presupposto necessario perché si possa procedere alla proposta di RIURB è l'adozione da parte del consiglio comunale del documento sulle aree urbane di crisi con il quale si possono anche impegnare quote del bilancio alla realizzazione degli stessi RIURB.
3. La proposta di RIURB è di esclusiva competenza delle Amministrazioni comunali che possono, nel processo di formazione, approvazione e realizzazione, coinvolgere gli Enti pubblici interessati alle iniziative ovvero privati singoli, associati o riuniti in consorzio.
4. La formazione ed attuazione dei RIURB è affidata alla sottoscrizione di appositi Accordi di Programma fra la Provincia, l'Amministrazione proponente e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. La sottoscrizione dell'Accordo di Programma comporta le determinazioni degli effetti di cui al precedente articolo 15, nonché consente di ritenere automaticamente approvate anche le varianti agli strumenti urbanistici comunali che la realizzazione dei programmi eventualmente comportano.
5. Il RIURB. deve:
  - a) specificare le condizioni generali di accessibilità (connessione dell'ambito d'intervento al sistema principale della mobilità ed ai principali collegamenti esterni) e di disimpegno interno (connessioni interne primarie);
  - b) evidenziare le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e le grandi aree verdi destinati a parco urbano;
  - c) localizzare le funzioni strategiche non residenziali;

- d) individuare il patrimonio edilizio pubblico da recuperare con interventi coordinati;
  - e) identificare gli edifici di proprietà comunale o pubblica funzionalmente collegabili al RIURB in quanto utili a facilitare la riqualificazione (fornendo gli alloggi di parcheggio);
  - f) delimitare le aree comunali e private destinabili ad edilizia residenziale pubblica e privata;
  - g) evidenziare le aree ed i fabbricati recuperabili attraverso idonei piani attuativi, come i PINT ed i PRU;
  - h) delimitare le singole sottounità d'intervento coordinato, specificando di ciascuna il peso insediativo esistente e quello previsto; il fabbisogno di aree di standard ed il messaggio funzionale (residenziale, non residenziale, produttivo) imposto (cioè non derogabile) oppure suggerito (e perciò modificabile nel caso di allocazione di funzioni strategiche o pregiate o di attuazione di importanti opere infrastrutturali pubbliche o di uso pubblico), l'articolazione dell'edificabilità residenziale tra le varie forme di utilizzo (libera, convenzionata, agevolata, sovvenzionata), anch'essa negoziabile nei casi di cui al punto precedente.
6. Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del RIURB per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
7. Osservazione ai RIURB, entro i termini di deposito di cui al comma 6, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei RIURB sono destinati a produrre effetti diretti.
8. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i RIURB.
9. La Giunta regionale, sentite le Amministrazioni Provinciali, in occasione della formazione del bilancio di previsione annuale, individua le quote di finanziamento da destinare ai soggetti pubblici ed alle istituzioni pubbliche per i RIURB, i criteri per l'ammissibilità delle domande di finanziamento dei programmi e quelli per la selezione delle proposte, fermo restando che le priorità nell'attribuzione delle risorse vanno agli interventi di recupero e di riuso del patrimonio edilizio esistenti in ambiti urbani degradati, anche attraverso la loro riconversione ai fini della realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, se necessario, di infrastrutturazione generale.

### **Art. 36**

*(Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.))*

1. I programmi di recupero degli insediamenti abusivi (PRA) sono finalizzati al reinserimento nel contesto urbano di parti della città, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica ed ambientale, realizzati senza aumento di volumetria, ad eccezione dei volumi edilizi da destinare a servizi caratterizzati da opere di:
- a) realizzazione, ammodernamento e manutenzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
  - b) miglioramento del contesto ambientale;
  - c) recupero degli edifici con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - d) risanamento conservativo e ristrutturazione;
2. I programmi devono tenere conto dei seguenti principi fondamentali:
- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
  - c) garantire un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.
3. Le aree da assoggettare ai PRA sono identificate dall'Amministrazione comunale in sede di redazione del PSC, o di altri strumenti attuativi, in considerazione della presenza, negli ambiti da delimitare, di edifici condonati ovvero in attesa di perfezionamento del condono presentato ai sensi delle leggi statali vigenti.
4. Nel delimitare le aree di cui al comma 2 le Amministrazioni prendono in considerazione zone della città in cui la presenza di edifici, o parti di essi, condonati è causa di accentuato degrado e/o di deterioramento di contesti ambientali rilevanti dal punto di vista storico, architettonico, paesaggistico.
5. L'attuazione dei programmi può essere affidata in concessione a Imprese, o ad Associazioni di imprese, o a loro consorzi, che dimostrino di avere i requisiti tecnici e finanziari per il programma proposto, ai sensi della [legge 11 febbraio 1994, n. 109](#) e successive modificazioni ed integrazioni. Il permesso di costruire fa riferimento all'apposita convenzione nella quale sono precisati, tra l'altro, i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico. Eventuali accordi preliminari o proposte di soggetti privati finalizzati all'attuazione del programma devono essere parte integrante della documentazione del programma stesso.
6. I nuclei di edificazione abusiva ai fini del loro recupero vengono delimitati e definiti, per quanto riguarda densità ed indici territoriali, nel PSC di cui all'articolo 20.
7. Nel caso in cui il piano interessi aree sottoposte a vincolo paesistico, ambientale o idrogeologico, ovvero a qualsiasi altro regime vincolistico, preventivamente all'approvazione il Comune acquisisce il parere dell'autorità competente alla tutela del vincolo.
8. Per assicurare la fattibilità economica degli interventi la convenzione di cui al comma 4 prevede l'utilizzo anche di risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria relativi agli edifici compresi nell'ambito territoriale del programma. Lo stesso deve essere accompagnato da un'accurata relazione finanziaria con individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie all'attuazione degli interventi di recupero dell'insediamento.
9. Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nei PRA sono:
- a) il recupero o la riqualificazione di edifici da destinare a servizi nell'ambito delle aree delimitate;
  - b) il completamento delle zone comprese nelle aree delimitate, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
10. La formazione ed attuazione del PRA è affidata alla sottoscrizione di appositi Accordi di Programma fra la Regione, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. La sottoscrizione dell'Accordo di Programma comporta gli effetti di cui al precedente articolo 15.
11. Il progetto di PRA è composto da:
- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del PRA;
  - b) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
  - c) la tavola e/o la relazione descrittiva dello stato degli immobili e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
  - d) l'elenco catastale degli immobili oggetto del PRA;
  - e) le tavole di progetto del PRA che evidenzino le tipologie d'intervento edilizie, urbanizzative ed ambientali;
  - f) l'eventuale tavola di variante dello strumento urbanistico sovraordinato;

- g) la planivolumetria degli interventi edilizi;
  - h) i progetti di massima delle singole opere;
  - i) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - j) la relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal PRA e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;
  - k) una relazione geologico – tecnica per la valutazione del livello di pericolosità geologica in assenza ed in presenza delle opere, definita mediante le opportune indagini di cui all'articolo 20, comma 4, lett. b);
  - l) la relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
  - m) il programma di attuazione degli interventi;
  - n) l'atto o gli atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
  - o) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
  - p) norme specifiche di attuazione.
12. Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del PRA per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
13. Osservazione al PRA, entro i termini di deposito di cui al comma *precedente*, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti del PRA sono destinati a produrre effetti diretti.<sup>199</sup>
14. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente il PRA.
15. La Giunta regionale, in occasione della formazione del bilancio di previsione annuale, individua le quote di finanziamento da destinare ai PRA, i criteri per l'ammissibilità delle domande di finanziamento dei programmi e quelli per la selezione delle proposte.
16. *Non potendo entrare a fare parte del PRA edifici od opere che, alla data di adozione del PRA medesimo, non siano stati oggetto del provvedimento di sanatoria ai sensi della disciplina statale vigente, l'Amministrazione dovrà verificare l'avvenuto perfezionamento delle richieste di Condono edilizio presentate, ancora prima dell'avvio formale delle procedure del PRA.*<sup>200</sup>
17. I suoli che sono di fatto utilizzati come strade di penetrazione del comparto edilizio condonato, per effetto della presente legge sono acquisiti al patrimonio comunale senza corrispettivo finanziario e come tali sono trascritti nel registro del patrimonio indisponibile, in quanto opere di urbanizzazione.

### **Art. 37**

*(Interventi di bonifica urbanistica-edilizia)*<sup>201</sup>

1. I Comuni, singoli e associati, predispongono piano di rottamazione e recupero delle opere, manufatti ed edifici, già oggetto di condono o, comunque realizzati con modalità, materiali, carenze di impianti, assenza o assoluta carenza di opere di urbanizzazione o di smaltimento

<sup>199</sup> **Comma così modificato dall'art. 4, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, che sostituisce le parole "comma 11" con le parole "comma precedente".**

<sup>200</sup> **Comma così modificato dall'art. 4, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "16. Non possono comunque entrare a far parte del P.R.A. edifici od opere che, alla data di adozione del P.R.A. medesimo, non siano stati oggetto del provvedimento di sanatoria da parte del Sindaco, ai sensi della disciplina statale vigente."**

<sup>201</sup> **Vedi, anche, la Delib. G.R. 26 aprile 2012, n. 168 e la Delib. G.R. 20 febbraio 2014, n. 52.**

o/e trattamento delle acque di risulta e dei rifiuti, tali da determinare, in un quadro di interesse pubblico generale, la necessità di ripristino e bonifica dei siti territoriali interessati.

2. Entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su parere della Commissione consiliare competente, predispone le linee guida ed il regolamento attuativo dei "piani di rottamazione".

**Art. 37-bis<sup>202</sup>**

*(Programmi di bonifica urbanistica - edilizia attraverso il recupero  
o la delocalizzazione delle volumetrie).*

1. *I Comuni, anche su proposta di operatori privati, possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da riqualificare in quanto contrastanti per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante nonché con le misure di salvaguardia per la riduzione del rischio idrogeologico. A tal fine i comuni approvano programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato fra entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, purché dotate di opere di urbanizzazioni primarie e di servizi a rete essenziali, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.<sup>203</sup>*
2. *Per incentivare gli interventi previsti nel comma 1, il programma di recupero e delocalizzazione può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del trenta per cento di quella preesistente o riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale vigente, purché sussistano le seguenti condizioni:*
  - a) *l'edificio da demolire o riqualificare deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 4 del presente articolo. La demolizione non deve interessare gli immobili elencati al comma 5 del presente articolo per cui è prevista solo la riqualificazione;*
  - b) *l'interessato si impegna, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e, ove concordato, al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il Comune lo ritenga opportuno;*
  - c) *con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree, ove prevista la delocalizzazione, un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;*
  - d) *la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, deve avvenire precedentemente alla demolizione, se l'edificio ha destinazione d'uso prevalente residenziale o diverso purché sussista la necessità di continuità d'uso, e al ripristino ambientale di cui alla lettera b), in area o aree, ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 4 che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;*

<sup>202</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 9, comma 1, l.r. 11 agosto 2010, n. 21.**

<sup>203</sup> **Comma così sostituito dall'art. 9, comma 1, l.r. 10 febbraio 2012, n. 7. Il testo originario era così formulato:** "1. I Comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da riqualificare in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine, approvano programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi. ".

- e) la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, può avvenire in aree diverse purché dotate di opere di urbanizzazione primarie e di servizi a rete essenziali;
  - f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della volumetria esistente in conformità al comma 3) dell'articolo 8, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al settanta per cento destinata ad edilizia residenziale sociale;
  - g) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di cui all'articolo 5, comma 5, lettere a), b), c) e d). Gli interventi devono essere realizzati da una impresa con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25 del [d.p.r. 380/2001](#), dell'intervento realizzato;<sup>204</sup>
  - g-bis) Il mantenimento della destinazione d'uso di almeno il 50 per cento della superficie originaria dell'edificio da demolire; non è ammessa alcuna variante che comporti la riduzione della suindicata percentuale della destinazione d'uso originaria.<sup>205</sup>
3. Nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, il limite massimo della misura premiale è elevato al trentacinque per cento della volumetria preesistente o prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente se l'intervento di demolizione o di ricostruzione è contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana di cui agli articoli 32, 33, 34, 35 e 36, l. u. r. n. 19/2002 o nell'ambito di appositi "piani di rottamazione" previsti nell'articolo 37, l. u. r. n. 19/2002, o, ancora, nell'ipotesi di interventi che interessano immobili con destinazione residenziale, se gli edifici ricostruiti sono destinati, per una quota pari al venti per cento minimo della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.
- 3-bis. Per gli interventi di cui al comma 1 del medesimo articolo nel rispetto dei requisiti e delle procedure di cui al comma 2 del medesimo articolo, il limite massimo della misura premiale è elevato al 50 per cento della volumetria preesistente o prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente se l'intervento di demolizione e ricostruzione o

<sup>204</sup> **Comma così sostituito dall'art. 9, comma 2, l.r. 10 febbraio 2012, n. 7. Il testo originario era così formulato:** "2. Per incentivare gli interventi previsti nel comma 1, il programma di recupero e delocalizzazione può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del trenta per cento di quella preesistente o riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale vigente, purché sussistano le seguenti condizioni:

a) l'edificio da demolire o riqualificare deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 del presente articolo. La demolizione non deve interessare gli immobili elencati al comma 6 del presente articolo per cui è prevista solo la riqualificazione;

b) l'interessato si impegna, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e, ove concordato, al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il Comune lo ritenga opportuno;

c) con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree, ove prevista la delocalizzazione, un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;

d) la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, deve avvenire precedentemente alla demolizione, se l'edificio è di tipo residenziale o di altra natura per cui sussista la necessità di continuità di godimento della proprietà, e al ripristino ambientale di cui alla lettera b), in area o aree, ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il comune e l'interessato;

e) la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, deve avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico vigente prevede destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968, Lavori pubblici, compatibili con quelle dell'edificio demolito;

f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito;

g) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di cui all'articolo 5, comma 5, lettere a), b), c) e d). Gli interventi devono essere realizzati da una impresa con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25 D.P.R. 380/2000, dell'intervento realizzato."

<sup>205</sup> **Lettera aggiunta dall'art. 1, comma 25, l.r. 27 dicembre 2016, n. 46.**

delocalizzazione, è finalizzato alla costruzione di edifici destinati, per una quota non inferiore al 70 per cento della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.<sup>206</sup>

4. Le misure premiali previste nei commi 2 e 3 possono essere previste nei casi in cui l'edificio da demolire sia collocato:
  - a) in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#);
  - b) nelle zone A delle aree protette nazionali istituite ai sensi della [legge 6 dicembre 1991 n. 394](#) (Legge quadro sulle aree protette) e delle aree protette regionali;
  - c) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, (Ramsar 2 febbraio 1971, resa esecutiva dal [decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448](#));
  - d) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino previsti nel [d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale) o dagli studi geologici allegati agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e nelle aree ricadenti tra quelle inserite nel «Piano Generale per la Difesa del Suolo» (O.P.C.M. 3741/2009) e come tali oggetto di proposta di riclassificazione a rischio elevato o molto elevato;<sup>207</sup>
  - e) nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologici ai sensi della normativa statale vigente;
  - f) nelle aree ad elevata valenza naturalistica ambientale e culturale.
5. La demolizione non può riguardare comunque immobili:
  - a) ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2, d.m. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunale;
  - b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
  - c) di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m..
6. Il riconoscimento delle misure premiali previste nei commi 2 e 3 non comporta l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali vigenti.
7. Se non sono soddisfatte tutte le condizioni previste nel comma 2, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, possono essere autorizzati dal Comune, eventualmente con la previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali.

### **Art. 38**

(Fondo per il risanamento e recupero dei centri storici)

1. La legge di bilancio annuale, a partire da quella approvata dopo l'entrata in vigore della presente legge prevede la costituzione di un fondo finalizzato alla copertura, anche parziale, degli interessi conseguenti l'accensione dei mutui od altre forme di finanziamento diretto ad interventi di risanamento e recupero dei centri storici calabresi.
2. L'allocatione delle risorse a favore dei Comuni richiedenti o loro consorzi è preceduta da apposito accordo di programma che coinvolge i Comuni, singoli o consorziati, la Regione e le istituzioni bancarie e finanziarie interessate.

<sup>206</sup> **Comma aggiunto dall'art. 9, comma 3, l.r. 10 febbraio 2012, n. 7.**

<sup>207</sup> **Lettera sostituita dall'art. 9, comma 4, l.r. 10 febbraio 2012, n. 7. Il testo precedente era così formulato:** "d) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino previsti nel decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;".

3. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, sentita la Commissione consiliare competente, emana apposito regolamento attuativo.

### **Art. 39**

*(Finalità dei programmi d'area)*

1. La Regione Calabria, al fine di accrescere l'integrazione fra gli Enti locali, il coordinamento delle iniziative, l'impegno integrato delle risorse finanziarie, promuove la predisposizione di programmi d'area.
2. I programmi d'area costituiscono una ulteriore modalità di programmazione intercomunale negoziata, coerente con le previsioni indicate dagli strumenti regionali e provinciali di programmazione economico territoriale.
3. I programmi d'area sono promossi dalla Giunta regionale soltanto nel caso in cui gli Enti locali ricompresi nell'ambito territoriale interessato diano il loro assenso e partecipino alla predisposizione e realizzazione.
4. La programmazione negoziata di cui al comma 2, si svolge tra Regione, Enti locali e altri soggetti pubblici o a partecipazione pubblica, con la partecipazione delle parti sociali e dei soggetti privati interessati, ed è tesa a realizzare le condizioni per lo sviluppo locale sostenibile, in coerenza con gli strumenti della programmazione regionale e sub regionale.

### **Art. 40**

*(Programmi d'area)*

1. Il programma d'area rappresenta un complesso di interventi finalizzati alla valorizzazione di aree territoriali caratterizzate da peculiari situazioni economiche, sociali, culturali ed ambientali, nonché di aree urbane per le quali appaiono necessari rilevanti interventi di riqualificazione o di recupero, per la cui realizzazione sia necessaria l'azione coordinata ed integrata di più soggetti pubblici o privati.
2. Le aree oggetto del programma d'area ricomprendono il territorio di uno o più Comuni della Regione, anche appartenenti a province diverse.
3. Il programma d'area è finanziato con risorse proprie dei soggetti partecipanti e/o con eventuali contributi statali e comunitari. I contributi regionali alle imprese previsti dal programma d'area sono stabiliti nella misura massima consentita dalla Unione Europea per l'ambito territoriale considerato, anche in deroga alle norme regionali vigenti.

### **Art.40-bis<sup>208</sup>**

*(Contratti di fiume)*

1. *Si definisce Contratto di fiume un atto volontario di impegno condiviso tra soggetti pubblici e privati finalizzato alla riqualificazione ambientale-paesaggistica ed alla connessa rigenerazione socio-economica di un sistema fluviale e del relativo bacino idrografico unitamente alla gestione del rischio idraulico. Il Contratto di fiume si configura come un accordo di programmazione negoziata definito in coerenza con la pianificazione vigente e nel rispetto delle competenze specifiche dei vari attori interessati, da attuarsi secondo le linee guida di cui al comma 5.*

---

<sup>208</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 1, comma 1, l.r. 27 novembre 2015, n. 19.**

2. *Con riferimento alle finalità di cui al comma 1, con i Contratti di fiume la Regione Calabria promuove la concertazione e l'integrazione delle politiche a livello di bacino e sottobacino idrografico, adottando forme idonee di partecipazione attiva e favorendo la definizione di strategie condivise tra gli attori interessati.*
3. *I Contratti di fiume concorrono alla definizione, all'attuazione e all'aggiornamento degli strumenti di pianificazione di distretto con riferimento alla scala di bacino e sottobacino idrografico, ovvero al Piano di gestione del rischio di alluvioni di cui all'articolo 7 del [decreto legislativo del 23 febbraio 2010, n. 49](#) (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni), e del Piano di gestione delle acque di cui all'articolo 117 del [decreto legislativo del 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale).*
4. *Rientrano nella definizione di Contratto di fiume anche il Contratto di lago, di costa, di acque di transizione e di falda, quali fattispecie declinate su diversi ambiti idrografici.*
5. *Entro sei mesi dall'entrata in vigore di questo disposto, la Giunta regionale adotta con regolamento attuativo, da sottoporre al parere della commissione consiliare competente, un documento di indirizzo per l'attuazione dei Contratti di fiume ed il relativo programma per la promozione e il monitoraggio di tali strumenti.*<sup>209</sup>

#### **Art. 41**

*(Modalità di predisposizione del Programma d'Area)*<sup>210</sup>

1. Al fine della individuazione dei programmi d'area, la Giunta regionale promuove il concorso degli Enti locali e delle parti sociali interessati e, sentita la Commissione consiliare competente, provvede alla prima definizione del territorio interessato e degli obiettivi generati del programma, anche sulla base delle disponibilità di risorse finanziarie locali per il cofinanziamento.
2. Con lo stesso atto di cui al precedente comma, la Giunta regionale provvede altresì alla costituzione di un gruppo di lavoro, cui partecipano i soggetti interessati, con il compito di elaborare la proposta di programma d'area.

#### **Art. 42**

*(Procedimento di approvazione del Programma d'Area)*<sup>211</sup>

1. *Il Presidente della Giunta regionale o l'Assessore all'Urbanistica su delega del Presidente della Giunta regionale convoca una Conferenza preliminare, per accertare il consenso dei soggetti pubblici e privati interessati alla proposta di programma d'area, finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo per l'attuazione del Programma d'Area.*<sup>212</sup>
2. Qualora il programma d'area comporti la variazione di uno o più strumenti di pianificazione urbanistica, si applica quanto previsto dalla presente legge.
3. Un accordo di ulteriori soggetti dopo l'approvazione dell'accordo richiede il consenso unanime dei partecipanti.

<sup>209</sup> Vedi, anche, il Reg. reg. 23 settembre 2016, n. 10.

<sup>210</sup> Rubrica così sostituita dall'art. 4, comma 1, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>211</sup> Rubrica così sostituita dall'art. 4, comma 1, quarto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "Procedimento di approvazione."

<sup>212</sup> Comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, quinto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "1. Il Presidente della Giunta regionale o un suo delegato convoca una Conferenza preliminare, per accertare il consenso dei soggetti pubblici e privati interessati sulle proposte di programma d'area."

4. Ove l'adesione operi nel rispetto di tutte le disposizioni contenute nell'accordo, il consenso è espresso dalla Conferenza di programma.

### **Art. 43**

*(Contenuti dell'accordo relativo al Programma d'Area)* <sup>213</sup>

1. L'accordo configura le azioni di competenza dei soggetti partecipanti dirette a dare attuazione, in modo coordinato ed integrato, agli interventi oggetto del programma d'area. Con l'accordo i soggetti partecipanti si vincolano altresì ad impegnare le risorse finanziarie occorrenti e ad assumere le iniziative necessarie per l'acquisizione di eventuali contributi nazionali e comunitari.
2. L'accordo deve:
  - a) prevedere una dettagliata descrizione degli interventi, nonché degli obiettivi e dei risultati che si intendono perseguire con la realizzazione del programma d'area;
  - b) contenere gli obblighi assunti da ciascun soggetto partecipante;
  - c) definire le diverse fasi di realizzazione degli interventi;
  - d) individuare le risorse finanziarie occorrenti per la realizzazione dei singoli interventi e la ripartizione dei relativi oneri fra i soggetti partecipanti;
  - e) prevedere gli effetti derivanti dall'inadempimento degli obblighi assunti dai soggetti partecipanti, compresa l'eventuale attivazione di interventi sostitutivi;
  - f) individuare i contenuti non ritenuti sostanziali dalle parti che possono essere modificate con il consenso unanime espresso dalla Conferenza di programma;
  - g) *individuare l'Autorità di programma da designare con Decreto del Presidente della Giunta regionale, come previsto al successivo articolo 45;* <sup>214</sup>
  - h) individuare le varie fasi temporali del programma;
  - i) prevedere il diritto di recesso, di uno o più soggetti partecipanti, stabilendone le condizioni.

### **Art. 44**

*(Soggetti attuatori del Programma d'Area)* <sup>215</sup>

1. I singoli soggetti partecipanti provvedono alla realizzazione ed alla gestione degli interventi previsti dal programma d'area in relazione agli obblighi assunti.
2. Entro trenta giorni dall'approvazione dell'accordo, ciascuno dei soggetti partecipanti individua il responsabile del programma di propria competenza, che svolge i seguenti compiti:
  - a) cura l'esecuzione degli interventi, promovendo e coordinando lo svolgimento di ogni attività necessaria per la loro completa e sollecita realizzazione;
  - b) fornisce all'Autorità di programma tutte le informazioni necessarie per l'esercizio dei suoi compiti.

---

<sup>213</sup> Rubrica così sostituita dall'art. 4, comma 1, sesto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "Contenuti dell'accordo."

<sup>214</sup> Lettera così sostituita dall'art. 4, comma 1, settimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "g) individuare e designare l'Autorità di programma."

<sup>215</sup> Rubrica così sostituita dall'art. 4, comma 1, ottavo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "Soggetti attuatori."

**Art. 45***(Autorità di programma)*

1. L'Autorità di programma, costituita con decreto del Presidente della Giunta regionale:<sup>216</sup>
  - a) coordina l'attività dei responsabili nominati dai soggetti partecipanti;
  - b) vigila sul rispetto dei tempi di realizzazione del programma e del corretto e razionale svolgimento delle procedure;
  - c) opera il monitoraggio sui livelli di prestazione e di qualità, degli interventi e la valutazione della congruenza dei risultati conseguiti agli obiettivi programmatici definiti;
2. L'Autorità riferisce periodicamente sull'attuazione del programma d'area alla Conferenza di programma e propone alla stessa l'assunzione dei provvedimenti di competenza, curandone l'esecuzione.

**Art. 46***(Conferenza di programma del Programma d'Area)*<sup>217</sup>

1. Con decreto del Presidente della Giunta regionale è istituita la Conferenza di programma con il compito di sovrintendere alla realizzazione del programma d'area e di vigilare sul tempestivo e completo adempimento degli obblighi assunti dai partecipanti.
2. La Conferenza è composta da un rappresentante per ognuno dei partecipanti e presieduta dal Presidente della Giunta regionale o un suo delegato.
3. La Conferenza svolge i seguenti compiti:
  - a) verifica il rispetto degli obblighi assunti dai contraenti nei termini previsti;
  - b) mette in mora il soggetto partecipante inadempiente e assume i successivi provvedimenti previsti dall'accordo, ivi compresa l'attivazione dei poteri sostitutivi;
  - c) tenta la composizione in via amichevole delle eventuali controversie insorte in ordine al rispetto delle clausole dell'accordo;
  - d) provvede agli adempimenti conseguenti;
  - e) approva le adesioni all'accordo;
  - f) valuta i risultati del programma d'area.
4. La Conferenza è convocata dal suo Presidente almeno due volte l'anno, nonché su richiesta dell'Autorità di programma. La Conferenza assume i provvedimenti di cui alle lettere d) ed e), del comma 3, all'unanimità dei suoi componenti.

**Art. 47***(Approvazione regionale dei programmi d'area)*

1. La Giunta regionale propone annualmente al Consiglio l'approvazione dei programmi d'area ed individua con il medesimo atto i capitoli ordinari di spesa, al fine di garantire la copertura finanziaria della quota regionale di partecipazione al programma, fissando una priorità per l'attuazione dei relativi interventi nell'utilizzo delle risorse previste dagli stanziamenti già autorizzati dalla legge di bilancio o dalla legge finanziaria, con riferimento alle leggi di spesa settoriali vigenti.

---

<sup>216</sup> L'art. 4, comma 1, nono alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, sopprime le seguenti parole: "da emanarsi entro 90 giorni dall'emanazione della presente legge, sulla base degli atti e documenti del POR Calabria e relativi complementi".

<sup>217</sup> Rubrica così sostituita dall'art. 4, comma 1, decimo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "Conferenza di programma".

2. Il Consiglio regionale con un unico provvedimento approva il programma d'area ed il relativo programma finanziario. La delibera consiliare di approvazione del programma d'area ha la medesima efficacia degli atti settoriali di programmazione economico-finanziaria, ai fini dell'individuazione degli interventi e degli stanziamenti di bilancio da impegnare. Alla stessa consegue direttamente la fase di attuazione degli interventi da parte delle competenti strutture regionali.

**Art. 48<sup>218</sup>**

*(Tutela e valorizzazione dei centri storici e degli agglomerati urbani  
che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale)*

1. *La Giunta regionale adotta, entro il 30 giugno 2023, su proposta del dipartimento competente in materia di pianificazione territoriale e paesaggistica, a seguito delle attività di copianificazione con il competente Ministero, e successivamente, previo parere da parte della commissione consiliare competente da esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento, approva il disciplinare per gli interventi di recupero, valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio e urbanistico, in linea con quanto previsto dall'articolo 17 delle disposizioni normative del QTRP, e definisce e aggiorna l'elenco dei centri storici suscettibili di tutela e valorizzazione di cui alla D.G.R. n. 44 del 10.02.2011, anche in considerazione degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale.*
2. *Il disciplinare di cui al comma 1 indica norme, metodologie, strumenti e tecniche necessarie a garantire che gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e*

<sup>218</sup> **Articolo sostituito dall'art. 3, comma 1, l.r. 8 giugno 2022, n. 17. Precedentemente il testo così recitava:**  
"Art. 48 (Insediamenti urbani storici)

1. *Entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente Legge, la Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio adotta un organico strumento normativo sulla identificazione dei centri storici, disciplinando gli interventi negli stessi che tenga conto dei seguenti principi:*

*a) ai fini della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione dell'uso di risorse territoriali si considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione ed il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori, rispettandone i valori culturali, sociali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali;*

*b) si considerano centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali, comprendendo inoltre ogni struttura insediativa anche extra urbana che costituisca eredità significativa di storia locale;*

*c) è prevista l'istituzione e l'aggiornamento a cura della Regione di un elenco dei centri storici riguardante gli insediamenti suscettibili di tutela e valorizzazione;*

*d) l'attuazione degli interventi nei centri storici può essere demandata ai comuni o altri enti pubblici, contraenti generali, cooperative di abitazione e loro consorzi, cooperative di produzione e loro consorzi, imprese di costruzione e di servizi e loro consorzi, privati proprietari, singoli o consorziati.*

2. *Al fine di garantire "la compatibilità paesaggistico-ambientale e storico-insediativa degli interventi di valorizzazione relativi agli" urbani e del patrimonio edilizio ed urbanistico del territorio regionale, entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica e previo parere da parte della Commissione consiliare competente, da esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento, provvede alla redazione e approvazione di un apposito Disciplinare per gli Interventi di Recupero, Valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio ed urbanistico.*

3. *Il Disciplinare di cui al comma precedente indica norme, metodologie, strumenti e tecniche necessarie a garantire che gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico regionale venga fatto con tecniche e materiali locali compatibili al manufatto e al contesto ambientale nonché in osservanza della normativa vigente in materia.*

4. *I comuni della Calabria, entro centottanta giorni dalla pubblicazione del disciplinare, redigono ed adottano un Piano del centro storico, che pur rispettando i principi contenuti, detta ulteriori particolari norme tendenti a salvaguardare i caratteri storico-culturali tipici. In assenza del Piano del centro storico e di norme simili all'interno del PSC/PSA, i comuni applicano le norme minime di cui al disciplinare, come strumentazione urbanistica di salvaguardia che sostituisce, per le parti in contrasto, la normativa urbanistica vigente nel comune."*

*urbanistico regionale dei centri storici e degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale vengano eseguite con tecniche e materiali locali compatibili al manufatto e al contesto ambientale nonché in osservanza della normativa vigente in materia.*

3. *I comuni della Calabria sono tenuti ad applicare le disposizioni del disciplinare di cui al comma 1, come misure di salvaguardia del territorio comunale che sostituiscono, per le parti in contrasto, le norme degli strumenti urbanistici vigenti. L'approvazione in consiglio comunale del predetto disciplinare, secondo le modalità di cui all'articolo 30 della presente legge, costituisce strumento normativo del centro storico secondo i contenuti dell'articolo 17, comma 9, del QTRP e dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 24, comma 1, lettera e), della presente legge.*

### **Art. 49**

*(Miglioramenti tecnologici)*

1. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:
  - a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
  - b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
  - c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
2. **[***Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:*
  - a) *sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;*
  - b) *seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*
  - c) *interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*

*purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:*

*requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla [legge n. 1086 del 5.11.1971](#);*

*altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;*

*rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;*

*di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;*

*la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;*

*gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;*

*è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*

*per i seminterrati e gli interrati:*

*altezza interna non inferiore a metri 2,70;*

*aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*

*gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;*

*è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;*

*gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..*<sup>219</sup>

3. *[Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.]*<sup>220</sup>

4. *[Al fine di preservare il territorio da nuove edificazioni, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso, per le aree urbanizzate, per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale. Al di fuori di tale caso, la possibilità è dettata dalle previsioni dei PSC, all'interno dei quali i comuni posso definire perimetrazioni nelle quali siano permessi il recupero ed il riutilizzo di cui al capoverso precedente. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25 per cento del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati ed interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica.]*<sup>221</sup>

5. *[Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di*

<sup>219</sup> **Comma abrogato dall'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 7 luglio 2022, n. 25.**

<sup>220</sup> **Comma abrogato dall'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 7 luglio 2022, n. 25.**

<sup>221</sup> **Comma così sostituito dall'art. 29, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35. Il testo originario era così formulato: "4. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.". Successivamente abrogato dall'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 7 luglio 2022, n. 25.**

*superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.*<sup>222</sup>

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della [legge 5 agosto 1978, n. 457](#).
7. *[Con riferimento al precedente comma 5, i Comuni, con motivata deliberazione, di cui è necessario dare adeguata pubblicità, possono, nel termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o limitazioni degli incrementi volumetrici oltre il limite di cui al comma 5.]*<sup>223</sup>
8. *Le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b-bis), del [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), hanno l'unica funzione di precaria delimitazione dello spazio esterno, limitandosi a rendere maggiormente vivibile tale spazio; questi spazi racchiusi non possono generare volumi, superfici, mutare la destinazione d'uso dell'area che delimitano, né avere le prestazioni tipiche dei locali abitativi.*<sup>224</sup>
9. *Le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b-ter), del [d.p.r. 380/2001](#), la cui struttura principale è costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che è addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera, non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, hanno caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e si armonizzano alle preesistenti linee architettoniche. Sono inoltre ammesse le pergole fotovoltaiche con sottostanti posti auto e qualsiasi altra struttura per motocicli e per l'installazione di strutture coperte per l'installazione di colonnine di ricarica da fornitura elettrica.*<sup>225</sup>

## TITOLO VII PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRO-FORESTALE

### Art. 50

*(Assetto agricolo forestale del territorio)*

1. Gli strumenti urbanistici, nell'individuazione delle zone agricole, disciplinano la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:
  - a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio medesimo e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;
  - b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;

<sup>222</sup> [Comma abrogato dall'art. 15, comma 1, lettera b\), l.r. 7 luglio 2022, n. 25.](#)

<sup>223</sup> [Comma abrogato dall'art. 15, comma 1, lettera b\), l.r. 7 luglio 2022, n. 25.](#)

<sup>224</sup> [Comma aggiunto dall'art. 2, comma 1, l.r. 25 febbraio 2026, n. 7.](#)

<sup>225</sup> [Comma aggiunto dall'art. 2, comma 1, l.r. 25 febbraio 2026, n. 7.](#)

- c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale ed infrastrutturale esistente;
  - d) promuovere la permanenza nelle zone agricole, degli addetti all'agricoltura migliorando le condizioni insediative;
  - e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
  - f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;
  - g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.
2. I Comuni, mediante il PSC individuano zone agricole a diversa vocazione e vocazione e suscettività produttiva per promuoverne lo sviluppo.
3. I Comuni qualificano, attraverso la sistematica definizione degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi, le zone agricole del proprio territorio in:
- a) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
  - b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
  - c) aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
  - d) aree boscate o da rimboschire;
- d-bis) le aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale;*<sup>226</sup>
- e) aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.
- 3-bis. I comuni si attengono alle disposizioni di cui al comma 3, lettera d bis), secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale in materia e, in particolare, dalla [legge 16 giugno 1927, n. 1766](#) (Conversione in legge del [R.D. 22 maggio 1924, n. 751](#), riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del [R.D. 28 agosto 1924, n. 1484](#), che modifica l'art. 26 del [R.D. 22 maggio 1924, n. 751](#), e del [R.D. 16 maggio 1926, n. 895](#), che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del [R.D. 22 maggio 1924, n. 751](#)) e dal [regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332](#) (Approvazione del regolamento per la esecuzione della [legge 16 giugno 1927, n. 1766](#), sul riordinamento degli usi civici del Regno), entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi agli strumenti urbanistici o, prima dell'emanazione del permesso di costruire, negli altri casi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 131 e seguenti del [d.lgs. 42/2004](#).*<sup>227</sup>
4. L'individuazione di cui al comma 2 deve essere preceduta da una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, elaborata sulla base di una relazione agro-pedologica e di uso dei suoli *elaborata e firmata da un professionista a ciò abilitato*<sup>228</sup> con particolare riferimento:
- a) alla natura fisico-chimica dei terreni, alla morfologia ed alle caratteristiche idro-geologiche;
  - b) all'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento potenzialità produttive;
  - c) allo stato della frammentazione fondiaria;
  - d) alle caratteristiche socio-economiche della zona e della popolazione che vi risiede o la utilizza;

<sup>226</sup> Lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>227</sup> Comma aggiunto dall'articolo 14, comma 1, l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>228</sup> Parole aggiunte dall'art. 5, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

- e) alla individuazione delle aree abbandonate o sotto utilizzate che richiedano interventi strutturali ai fini di garantire forme ed opere di presidio ambientale, sotto i profili ecologico-ambientale e socio-economico.
- 5. Le previsioni del PSC, relativamente alle zone di cui al comma 2, devono indicare:
  - a) per ciascuna zona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili;
  - b) l'unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola.
- 6. **[A decorrere dal sessantesimo giorno successivo all'approvazione delle Linee guida da parte della Regione Calabria, nei comuni dotati di programma di fabbricazione, la destinazione a zona agricola si intende estesa a tutti i suoli ricadenti al di fuori dei centri abitati, salvo quanto disposto dai piani sovraordinati]**<sup>229</sup>
- 6-bis. **[Nei comuni, i cui strumenti urbanistici rientrano nella fattispecie dell'articolo 65, comma 2, la destinazione a zona agricola si intende estesa a tutti i suoli ricadenti al di fuori delle zone omogenee vigenti ed elencate al comma 2 dell'articolo 65]**<sup>230</sup>
- 7. Nell'ambito dei comprensori di bonifica i Consorzi di bonifica partecipano, tramite le scelte disposte con il Piano Comprensoriale di bonifica e di tutela del territorio, ove approvato dal Consiglio regionale ed adottato dai Consorzi, alla formazione dei Piani territoriali ed urbanistici, nonché ai programmi di difesa dell'ambiente contro gli inquinamenti.
- 8. Il Piano ha efficacia in ordine alle azioni di competenza del Consorzio di bonifica per la individuazione e progettazione delle opere di bonifica e delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione, nonché delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compreso la tutela delle acque di bonifica ed irrigazione. Il Piano ha invece valore di indirizzo per quanto attiene vincoli per la difesa dell'ambiente naturale ed alla individuazione dei suoli agricoli da salvaguardare rispetto a destinazioni d'uso alternative.
- 9. I Comuni, le Comunità montane e le Province, nell'approvazione dei propri strumenti di pianificazione devono raccordarsi con quanto disposto dal Piano di bonifica approvato dal Consiglio regionale. I Comuni si raccordano, altresì, nei propri strumenti urbanistici, con le proposte di tutela delle aziende e delle aree agricole in riferimento alla salvaguardia dell'uso agricolo rispetto a destinazioni d'uso alternative.

### **Art. 51**

*(Interventi in zona agricola)*

- 1. Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il *permesso di costruire*<sup>231</sup> sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.
- 2. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento

<sup>229</sup> **Comma dapprima modificato dall'art. 33, comma 1, l.r. 26 giugno 2003, n. 8, che sostituisce le parole "Nei comuni tuttora dotati di programma di fabbricazione..." con le parole: "A decorrere dal sessantesimo giorno successivo all'approvazione delle Linee guida da parte della Regione Calabria, nei comuni dotati di programma di fabbricazione..." Successivamente abrogato dall'art. 2, comma 1, l.r. 21 luglio 2014, n. 13.**

<sup>230</sup> **Comma dapprima aggiunto dall'art. 30, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così modificato dall'art. 1, l.r. 20 dicembre 2012, n. 65. Successivamente abrogato dall'art. 2, comma 1, l.r. 21 luglio 2014, n. 13.**

<sup>231</sup> **Comma così modificato dall'art. 5, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del [DPR 6 giugno 2001 n. 380](#)).

3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
  - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
  - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
  - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
  - d) *ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.*<sup>232</sup>
- 3-bis. *Nelle more dell'approvazione del piano paesaggistico e dei piani di settore che individuano le aree non idonee, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, secondo i principi fondamentali delle leggi nazionali relative alle discipline dei regimi abilitativi riconducibili alle materie di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione e nell'ambito delle procedure autorizzative previste dalle normative vigenti, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici, fatte salve le disposizioni di salvaguardia del QTRP. In coerenza con i contenuti dell'articolo 12, comma 7, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e del punto 15.3 dell'allegato al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili), per l'ubicazione degli impianti nelle suddette zone non è richiesta variante allo strumento urbanistico, la compatibilità e conformità urbanistica è data secondo legge e si tiene conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, anche per un uso non esclusivo. Per gli impianti agro-fotovoltaici di nuova generazione, non si applicano le limitazioni percentuali di utilizzo del suolo.*
- 3-ter. *Le amministrazioni comunali competenti accertano la compatibilità degli interventi anche in coerenza con la presente legge e con il QTRP, da verificarsi, in ogni caso, nell'ambito delle procedure autorizzative previste dalle normative vigenti, secondo le rispettive competenze, da parte delle altre amministrazioni deputate a rilasciare autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, con particolare riferimento all'individuazione delle aree potenzialmente non idonee e/o con vocazioni agricole e/o paesaggistico/ambientali di pregio.*<sup>233</sup>
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC

<sup>232</sup> Lettera dapprima aggiunta dall'art. 31, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, poi così sostituita dall'art. 16, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava: "d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari situate all'interno di zone agricole con coltivazioni o elaborazioni di prodotti agroalimentari di pregio con tutela o marchio di qualità, con particolare riguardo per le zone ricadenti in distretti rurali o agroalimentari di qualità".

<sup>233</sup> Commi 3-bis e 3-ter aggiunti dall'art. 4, comma 1, l.r. 8 giugno 2022, n. 17.

dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

## **Art. 52**

*(Criteri per l'edificazione in zona agricola)*

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
  - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. *Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.*<sup>234</sup>
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. *Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.*<sup>235</sup>

---

<sup>234</sup> **Comma in precedenza già modificato dall'art. 5, comma 1, quarto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, dall'art. 32, l.r. 10 agosto 2012, n. 35 e dall'art. 2, comma 1, l.r. 16 dicembre 2019, n. 61, che ha aggiunto i seguenti periodi:** "Nelle more dell'approvazione dei Piani Strutturali Comunali è consentita l'edificazione di cui al presente articolo anche su di superficie fondiaria inferiore ai 10.000 metri quadrati. Nel caso di asservimento di non contigui ai fini dell'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva è obbligo istituire il vincolo di inedificabilità secondo quanto disposto all'articolo 56 della presente legge.". **Successivamente modificato dall'art. 1, comma 2, l.r. 2 luglio 2020, n. 11, che ha soppresso tali periodi. Precedentemente il testo così recitava:** "2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti.".

<sup>235</sup> **Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, quinto alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

TITOLO VIII  
DISPOSIZIONI ORIZZONTALI

**Art. 53**

*(Standard urbanistici)*

1. Al fine di assicurare una diversa e migliore qualità urbana, gli *standard* debbono contribuire ad elevare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini.
2. Gli standard di qualità, in particolare, si esprimono attraverso la definizione:
  - a) della quantità e della tipologia di tali dotazioni;
  - b) delle caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.
3. La Giunta regionale, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentiti i rappresentanti dall'ANCI, dell'UPI, dell'ANCE, dell'ANPC e delle federazioni degli ordini professionali degli architetti-pianificatori-paesaggisti-conservatori, degli ingegneri e dei geologi, specifica gli atti ai fini della predisposizione dei piani urbanistici comunali:
  - a) i limiti di utilizzazione territoriale;
  - b) i valori per il calcolo della capacità insediativa dei suoli destinati all'espansione ed al completamento degli immobili da sottoporre a riqualificazione, rifunzionalizzazione e sostituzione;
  - c) i rapporti tra gli spazi destinati alla trasformazione urbanistica e gli spazi pubblici, di uso pubblico o aperti al pubblico destinati al soddisfacimento delle esigenze di mobilità, sosta e ricovero degli autoveicoli, del tempo libero ivi compresi gli spazi verdi naturalizzati ed attrezzati per il giuoco, lo sport, le attività singole o collettive, lo spettacolo all'aperto, e le occasioni culturali musicali collettive, l'istruzione di primo e secondo grado, l'assistenza agli anziani, le strutture sanitarie di base;
  - d) i criteri attraverso cui il soddisfacimento dei fabbisogni di standard debba essere valutato secondo requisiti prestazionali delle attrezzature e dei servizi la cui rilevazione e valutazione dovrà accompagnare quella strettamente quantitativa.
4. La possibilità di soddisfare la percentuale di standard urbanistici anche con servizi ed attrezzature private, purché definitivamente destinati ad attività collettive e previo convenzionamento con il Comune.
5. La Giunta regionale, previo parere vincolante della Commissione consiliare competente, nel medesimo provvedimento, connota, altresì, le forme di surrogazione di natura tecnologica o contrattuale attraverso le quali i citati fabbisogni potranno essere comunque soddisfatti, comprendendo anche forme di monetizzazione, di prestazione in forma specifica ovvero interventi compensativi<sup>236</sup> diversi da quelli direttamente interessati.

---

<sup>236</sup> Comma così modificato dall'art. 6, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

**Art. 53-bis<sup>237</sup>**  
(Edilizia sostenibile)

1. *Al fine di rafforzare il principio della sostenibilità anche nell'ambito delle attività del settore edilizio, entro 12 mesi dalla entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica e previo parere della commissione consiliare competente, da esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento, provvede all'approvazione di un apposito Disciplinare per l'Edilizia sostenibile.*
2. *Il Disciplinare di cui al comma precedente indica le norme, le tecniche, i materiali e gli strumenti necessari a incentivare, nel territorio regionale, l'affermazione dell'edilizia sostenibile che mira a soddisfare gli obiettivi generali di qualità della vita, di salubrità degli insediamenti e di compatibilità ambientale. La qualità dell'edilizia in termini di sostenibilità fa riferimento a requisiti di eco-compatibilità (materiali, tecniche costruttive, localizzazione, etc.), di benessere fisico delle persone, di salubrità del territorio e degli immobili, di contenimento energetico, di uso di energia rinnovabile e di rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente.*
3. *Al fine di promuovere l'assunzione del Disciplinare dell'edilizia sostenibile negli strumenti di pianificazione urbanistica e dei relativi regolamenti edilizi e urbanistici comunali e nelle attività edilizie avviate da soggetti pubblici e privati, la Regione prevede un sistema di incentivi e premialità".*

**Art. 54**  
(Perequazione urbanistica)

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e *va applicata in tutti gli ambiti di pianificazione e si occupa altresì dell'applicazione degli incentivi di cui all'articolo 37 bis dei programmi di bonifica urbanistica, delle compensazioni e degli incentivi in genere.*<sup>238</sup>
2. La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Comunale (PSC) riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.
3. Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.
4. Le aree le quali, secondo le regole stabilite dal Piano Strutturale Comunale (PSC), non sono necessarie per realizzare le costruzioni e gli spazi privati a queste complementari, entrano a far parte del patrimonio fondiario del Comune, che le utilizza per realizzare strade ed attrezzature urbane nonché per ricavarne lotti edificabili da utilizzare sia per i previsti programmi di sviluppo economico e sociale sia per le permute necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati dal PSC ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza.

<sup>237</sup> Articolo aggiunto dall'art. 6, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.

<sup>238</sup> Parole aggiunte dall'art. 33, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

5. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.
6. Il Piano Operativo Comunale (POT) ed i Piani urbanistici Attuativi (PAU), nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
7. Il Regolamento edilizio ed urbanistico (REU) stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

#### **Art. 55**

*(Società di trasformazione urbana)*

1. I Comuni, i loro consorzi, e le loro unioni possono promuovere la costituzione di società per azioni al fine di progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti secondo quanto previsto dell'articolo 120 del [D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267](#). E' facoltà dei promotori chiamare a far parte delle STU anche la Regione, le Province ed i privati.
2. Entro sei mesi dalla data dell'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente, approva il regolamento contenente i criteri e le modalità per consentire la partecipazione alle STU dei soggetti proprietari degli immobili compresi nei perimetri interessati dalle trasformazioni di cui al comma 1 e le ulteriori precisazioni per il funzionamento delle società stesse.
3. I programmi che vengono attivati attraverso le Società di cui al comma precedente devono prevedere interventi destinati alla edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 15% delle risorse pubbliche e private impegnate per la loro attuazione.

#### **Art. 56**

*(Vincolo di inedificabilità)*

1. All'atto del rilascio del permesso di costruire, per le costruzioni da realizzare ai sensi del Titolo VII, viene istituito un vincolo di non edificazione relativamente alla sola superficie agraria asservita, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.
2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

#### **Art. 57**

*(Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili)*

1. Il PSC individua, per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche, le destinazioni d'uso specifiche, quelle ricomprese in gruppi omogenei e quelle da escludere, nonché la possibilità di destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunionalizzazione degli immobili.

2. Le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria sono stabilite dal REU che fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.
3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.
4. *Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:*
  - a) *residenziale;*
  - b) *turistico-ricettiva;*
  - c) *produttiva e direzionale;*
  - d) *commerciale;*
  - e) *agricola.*<sup>239</sup>
5. *[Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.]*<sup>240</sup>
6. *[Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.]*<sup>241</sup>
7. *[Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.]*<sup>242</sup>
8. *[Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E), di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, a destinazione agricola, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.]*<sup>243</sup>
9. *[Costituiscono, ai fini della presente legge, modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante<sup>244</sup> il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 4, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.]*<sup>245</sup>
- 9-bis. *Gli esercizi di vicinato e le piccole imprese artigiane non inquinanti sono ammessi in tutte le zone omogenee, ad eccezione di quelle E) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici e dell'interno 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della*

<sup>239</sup> **Comma sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "4. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti: a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria; b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione); c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori); d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale; e) agricola."

<sup>240</sup> **Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>241</sup> **Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>242</sup> **Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>243</sup> **Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>244</sup> **Parole aggiunte dall'articolo 15, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>245</sup> **Comma abrogato dall'art. 3, comma 1, l.r. 1° aprile 2026, n. 11.**

*revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della [legge n. 765 del 1967](#)) a destinazione agricola.*<sup>246</sup>

10. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 4 diversa da quella in atto.
11. La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
- 11-bis. *Gli interventi di cui al presente articolo sono eseguiti ai sensi del [d.p.r. n. 380/2001](#), fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle normative nazionali, regionali e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico-edilizia, nonché delle disposizioni contenute nel [d.lgs. n. 42/2004](#).*<sup>247</sup>
12. *[Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard. Il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e, comunque, il mutamento da cui non deriva la necessità di adozioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati, è soggetto ai titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del [d.p.r. 380/2001](#), secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.]*<sup>248 249</sup>
13. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del [DPR 380/2001](#), per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della [legge 6.8.1967 n. 765](#) il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (DIA) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.
14. *[È soggetto a Denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati.]*<sup>250</sup>
15. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della [legge 241/90](#) e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro.

<sup>246</sup> Comma aggiunto dall'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>247</sup> Comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera c), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

<sup>248</sup> Ultimo periodo aggiunto dall'articolo 15, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.

<sup>249</sup> Comma abrogato dall'art. 3, comma 1, l.r. 1° aprile 2026, n. 11.

<sup>250</sup> Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lettera d), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.

**Art. 57-bis<sup>251</sup>**

*(Definizione di zona equipollente ai fini del mutamento delle destinazioni d'uso di una singola unità immobiliare)*

1. *In applicazione dell'articolo 23-ter, comma 1-ter, del [d.p.r. 380/2001](#), nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, è ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso di una singola unità immobiliare, ricompresa anche nelle zone equipollenti come di seguito definite:*
  - a) *nelle zone C), D) ed F), e relative sottozone, di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, dei Piani regolatori generali e programmi di fabbricazione, purché compiutamente e definitivamente collegate e integrate con già esistenti opere di urbanizzazione, definite dall'articolo 4 della [legge 29 settembre 1964, n. 847](#) (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#));*
  - b) *negli ambiti classificati urbanizzati nei Piani strutturali comunali e associati e nei piani regolatori vigenti, approvati nel rispetto della presente legge, e nei relativi ambiti territoriali unitari (ATU), ai sensi dell'articolo 20, comma 3, lettere a) e g), della presente legge, a eccezione delle previgenti zone A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, degli strumenti urbanistici comunali o delle zone a queste assimilabili dai piani urbanistici comunali, dei centri e nuclei storici consolidati e degli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.*

TITOLO IX  
MISURE DI SALVAGUARDIA

**Art. 58**

*(Misure di salvaguardia del QTR)<sup>252</sup>*

1. *A decorrere dalla data di adozione del QTR si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del [d.p.r. 380/2001](#).<sup>253</sup>*
2. *Sono nulli gli atti assunti in violazione delle misure di cui al primo comma.*
3. *Le misure di salvaguardia decadono con l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, provinciali e della Città metropolitana di Reggio Calabria, o con il loro relativo adeguamento in coerenza alle prescrizioni del QTR e delle sue varianti, secondo quanto disposto dalla presente legge.<sup>254</sup>*
4. *In caso di mancato adeguamento dei PTCP oltre il termine stabilito dal QTR, le prescrizioni del QTR delle sue varianti acquistano l'efficacia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ovvero prevalgono su di esso, anche agli effetti della decorrenza dei termini per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PTCP.*

<sup>251</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 3, comma 1, l.r. 25 febbraio 2026, n. 7.**

<sup>252</sup> **Rubrica così modificata dall'art. 18, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, che aggiunge le seguenti parole: "del QTR".**

<sup>253</sup> **L'articolo 18, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, sostituisce le parole "alla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e sue modificazioni ed integrazioni" con le parole "all'articolo 12, commi 3 e 4, del d.p.r. 380/2001".**

<sup>254</sup> **Comma così sostituito dall'art. 18, comma 1, lettera c), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava: "3. Le misure di salvaguardia decadono con l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale, alle prescrizioni del QTR delle sue varianti e comunque decorsi cinque anni dalla loro entrata in vigore."**

5. *In caso di rinvio della capacità di trasformazione dei suoli alla preventiva predisposizione di un piano attuativo unitario di cui all'articolo 24, l'edificabilità dei suoli medesimi può essere esplicitata alla scadenza del terzo anno decorrente dalla data di approvazione dello strumento generale. Per i piani vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge il termine di cui al comma precedente decorre dalla data di entrata in vigore della legge medesima. I privati possono, altresì, attraverso i P.R.U. di cui all'art. 34 della presente legge, proporre la realizzazione e/o la gestione diretta di aree ed attrezzature a destinazione pubblica, purché non se ne cambi la destinazione d'uso e le stesse siano utilizzate per servizi di pubblica utilità e/o interesse.*<sup>255</sup>

### **Art. 59**

*(Misure di salvaguardia del P.T.C.P. e del P.T.C.M.)*<sup>256</sup>

1. A decorrere dalla data di adozione del PTCP e del P.T.C.M.<sup>257</sup> e fino all'adeguamento dei piani urbanistici generali comunali si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4 del [DPR 6 giugno 2001 n. 380](#).

### **Art. 60**<sup>258</sup>

*(Misure di salvaguardia del PSC)*

1. A decorrere dalla data di adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del [d.p.r. n. 380/2001](#).
2. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando accerti che le stesse sono in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e/o con le misure di salvaguardia del QTR, del PTCP e del PTCM.
3. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e, comunque, non oltre tre anni dalla data di adozione dell'atto, ovvero cinque anni nel caso in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

<sup>255</sup> **Comma abrogato dall'art. 18, comma 1, lettera d), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

<sup>256</sup> **Rubrica così modificata dall'art. 19, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, che dopo la parola "P.T.C.P.", aggiunge le parole "e del P.T.C.M.".**

<sup>257</sup> **Comma così modificato dall'art. 19, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, che dopo la parola "PTCP" aggiunge le parole "e del P.T.C.M.".**

<sup>258</sup> **Articolo sostituito dall'art. 20, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Art. 60 (Misure di salvaguardia del P.S.C.) - 1. Il dirigente od il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando accerti che tali domande siano in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e con le misure di salvaguardia del QTR e del PTCP. 2. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto.".

## TITOLO X DELEGA DI FUNZIONI E COMPETENZE

### Art. 61

*(Conferimento di funzioni in materia di urbanistica e di opere abusive)* <sup>259</sup>

1. <sup>260</sup>Le funzioni di competenza della Regione ai sensi dell'art. 31, commi 7 e 8, e degli articoli 32, 39 e 40 del [d.p.r. 380/2001](#), sono attribuite alla Città metropolitana di Reggio Calabria o alle province. <sup>261 262</sup>
- 1-bis. In caso di inerzia degli enti territoriali competenti in materia di vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31, comma 8, e 32, del [d.p.r. 380/2001](#), la Città metropolitana di Reggio Calabria o le province diffidano <sup>263</sup> gli enti inadempienti ad esercitare le funzioni delegate entro sessanta giorni. Decorso tale termine, la Città metropolitana di Reggio Calabria o le province esercitano <sup>264</sup> i poteri sostitutivi, nominando un commissario ad acta, <sup>265</sup> con oneri a carico degli enti inadempienti. <sup>266</sup>  
I provvedimenti relativi ai poteri sostitutivi previsti dal presente comma sono inviati agli enti territoriali competenti e alla Regione e sono contestualmente comunicati alla competente autorità giudiziaria. La Regione svolge la funzione di coordinamento e monitoraggio al fine di assicurare l'omogeneo esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, in applicazione della disciplina prevista dalle vigenti normative, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale. <sup>267</sup>

<sup>259</sup> Vedi, anche, la Delib. G.R. 9 dicembre 2008, n. 951.

<sup>260</sup> L'art. 5, comma 1, lettera a), numero 1), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, sopprime le parole "Per la Provincia di Reggio Calabria, nell'attesa della definizione della legge di riordino delle funzioni regionali anche con riguardo all'istituzione della Città metropolitana,".

<sup>261</sup> L'art. 5, comma 1, lettera a), numero 2), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, sostituisce le parole "alla Provincia. Con riferimento alle altre province, per effetto della legge n. 56/2014 e della conseguente legge regionale 22 giugno 2015, n. 14 (Disposizioni urgenti per l'attuazione del processo di riordino delle funzioni a seguito della legge 7 aprile 2014, n. 56), le funzioni medesime sono riassunte in capo alla Regione" con le parole "alla Città metropolitana di Reggio Calabria o alle province". Il testo precedente era così formulato: "1. Per la Provincia di Reggio Calabria, nell'attesa della definizione della legge di riordino delle funzioni regionali anche con riguardo all'istituzione della Città metropolitana, le funzioni di competenza della Regione ai sensi dell'art. 31, commi 7 e 8, e degli articoli 32, 39 e 40 del d.p.r. 380/2001, sono attribuite alla Città metropolitana di Reggio Calabria o alle province. Con riferimento alle altre province, per effetto della legge n. 56/2014 e della conseguente legge regionale 22 giugno 2015, n. 14 (Disposizioni urgenti per l'attuazione del processo di riordino delle funzioni a seguito della legge 7 aprile 2014, n. 56), le funzioni medesime sono riassunte in capo alla Regione."

<sup>262</sup> Comma dapprima sostituito dall'art. 8, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, poi modificato dall'art. 34, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, e poi, nuovamente, sostituito dall'art. 21, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Il testo precedente era così formulato: "1. Le funzioni di competenza della Regione ai sensi dell'art. 31, commi 7 e 8, e degli articoli 32, 39 e 40 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono attribuite alle Province."

<sup>263</sup> L'art. 5, comma 1, lettera b), numero 1), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, sostituisce le parole "la Giunta regionale diffida" con le parole: "la Città metropolitana di Reggio Calabria o le province diffidano".

<sup>264</sup> L'art. 5, comma 1, lettera b), numero 2), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, sostituisce le parole "la Giunta regionale esercita" con le parole: "la Città metropolitana di Reggio Calabria o le province esercitano".

<sup>265</sup> L'art. 5, comma 1, lettera b), numero 3), l.r. 8 giugno 2022, n. 17 sopprime le parole "e affida la specifica funzione al dipartimento della Giunta regionale competente in materia di urbanistica,".

<sup>266</sup> Comma prima aggiunto dall'art. 8, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, poi così sostituito dall'art. 21, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Il testo precedente era così formulato: "1 bis). In caso di inerzia delle Province in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 comma 8, 32, del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) ad esse delegate dal comma precedente, la Giunta regionale invita le Province inadempienti a esercitare le funzioni delegate entro sessanta giorni. Decorso tale termine la Giunta regionale assume i poteri sostitutivi, nomina un commissario ad acta e affida la specifica funzione all'Assessorato regionale all'Urbanistica, con oneri a carico delle province inadempienti."

<sup>267</sup> L'art. 5, comma 1, lettera b), numero 4), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, aggiunge alla fine del comma le parole "I provvedimenti relativi ai poteri sostitutivi previsti dal presente comma sono inviati agli enti territoriali competenti e alla Regione e sono contestualmente comunicati alla competente autorità giudiziaria. La Regione svolge la funzione di

- 1-ter. *Rispetto alle segnalazioni e comunicazioni pervenute alla Regione Calabria entro la data del 9 giugno 2022, ad eccezione di quelle afferenti all'ambito territoriale della Città metropolitana di Reggio Calabria, il potere di diffida e l'esercizio dei poteri sostitutivi continuano ad essere esercitati dalla Regione Calabria medesima.*
- 1-quater. *Ai fini di cui al comma 1-bis, ultimo periodo, ciascuno degli enti di cui al comma 1 trasmette al competente dipartimento regionale, con cadenza trimestrale, le informazioni relative allo stato dei procedimenti afferenti alle segnalazioni e comunicazioni di rispettiva competenza.*
- 1-quinquies. *Decorsi inutilmente novanta giorni, senza che le Province e la Città metropolitana di Reggio Calabria abbiano esercitato i poteri loro conferiti ai sensi del comma 1-bis, la Regione esercita i poteri di cui all'articolo 67, comma 2, provvedendo a nominare, con atto del dipartimento competente in materia di governo del territorio, un commissario ad acta con oneri a carico dei Comuni inadempienti, laddove gli stessi Comuni siano già stati diffidati dagli enti intermedi, ovvero a diffidare i Comuni medesimi, prima dell'esercizio del potere sostitutivo.*<sup>268</sup>
2. *L'autorizzazione a derogare ai regolamenti edilizi comunali per le altezze degli edifici destinati ad uso alberghiero, di cui al [RDL 8 novembre 1938, n. 1908](#), è rilasciata dai Comuni unitamente al provvedimento di permesso di costruire.*
3. *L'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 e la compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono delegate alle Province, alla Città Metropolitana e agli enti parco regionali. Nel caso di vincolo paesaggistico intervenuto successivamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, non si applica la sanzione prevista all'articolo 167, comma 5, del [d.lgs. 42/2004](#)."*<sup>269</sup>
4. *Con atto successivo la Regione regolerà il conferimento di specifiche funzioni ai Comuni, in materia edilizia, finalizzate a consentire ai privati proprietari di completare opere edilizie realizzate con titolo giuridicamente valido ma non completate nei termini di efficacia del titolo abilitativo avviando il miglioramento del decoro urbano e della qualità ambientale del patrimonio edilizio.*

## Art. 62

(Adempimenti della Regione)

1. Entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale elabora il documento *preliminare del*<sup>270</sup> QTR con i contenuti di cui all'articolo 17 e lo trasmette al Consiglio regionale, alle Province ed ai Comuni, ai sensi dell'articolo 25.
2. Entro il medesimo termine di cui al primo comma, la Giunta regionale approva gli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'articolo 66 e provvede a raccogliere in un unico testo l'intera legislazione regionale in materia urbanistica.

---

*coordinamento e monitoraggio al fine di assicurare l'omogeneo esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, in applicazione della disciplina prevista dalle vigenti normative, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale."*

<sup>268</sup> **Commi inseriti dall'art. 1, comma 1. l.r. 23 dicembre 2022, n. 52.**

<sup>269</sup> **Comma dapprima sostituito dall'art. 8, comma 1, terzo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, modificato dall'art. 3, comma 1, l.r. 26 maggio 2023, n. 24 e dall'art. 8, comma 1, l.r. 25 ottobre 2023, n. 47. Successivamente interamente sostituito dall'art. 1, comma 1, l.r. 25 febbraio 2026, n. 7; precedentemente il testo così recitava:** "3. *L'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. lgs 42/04 e successive modifiche e integrazioni è delegata alle Province e agli enti parco regionali."*

<sup>270</sup> **Comma così modificato dall'art. 8, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

**Art. 63***(Adeguamenti ed aggiornamenti)*

1. Gli adeguamenti del QTR possono essere promossi dal Consiglio regionale, da una o più Province, dai Comuni la cui popolazione complessiva superi di 1/3 quella definita nell'ultimo censimento del totale regionale, qualora si verifichino modifiche alla normativa vigente, ovvero sopraggiungano motivi che determinino la totale o parziale inattuabilità dello stesso QTR
2. Il Consiglio regionale provvede all'adeguamento ed all'aggiornamento del QTR con le procedure di cui al precedente articolo 25 ma con i termini ridotti della metà nel caso di modifiche inerenti disposizioni programmatiche o rese necessarie da variazioni della normativa vigente.

**Art. 64***(Adempimenti delle Province)*

1. I PTCP vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge conservano validità fino all'approvazione delle linee guida di cui al comma 5 dell'articolo 17. Le previsioni di detti strumenti vanno adeguate se in contrasto con le suddette linee guida nei termini indicati nel provvedimento di emanazione delle stesse linee.
2. Per i PTCP adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi le norme procedurali e di salvaguardia vigenti alla data di adozione con l'obbligo di recepimento, per lo strumento approvato, delle linee guida come indicato al precedente comma.
3. I PTCP vigenti o adottati alla data di entrata in vigore della presente legge devono essere adeguati entro dodici mesi dalla entrata in vigore del QTR.
4. Fino all'emanazione delle linee guida di cui al comma 5 dell'articolo 17 le Province continuano ad adottare i PTCP applicando le norme procedurali vigenti prima dell'entrata in vigore della presente legge con l'obbligo di adeguamento alle suddette linee guida come indicato al precedente comma 1.
5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, si applicano i poteri sostitutivi di cui al successivo articolo 67.

**Art. 65<sup>271</sup>**

*(Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie)*

1. *Tutti i comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter, devono approvare,<sup>272</sup> il Piano strutturale comunale o associato. Nei casi di fusione di comuni il termine di approvazione di cui al primo periodo è fissato in dodici mesi decorrenti dalla data di costituzione del nuovo ente.<sup>273</sup>*
- 1-bis. *Ai comuni che adempiono a quanto disposto dal comma 1 sono riconosciuti meccanismi di premialità nella determinazione dei punteggi ai fini dell'accesso alle risorse della programmazione dei fondi comunitari.<sup>274</sup>*
2. *Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:*

<sup>271</sup> **Articolo sostituito dall'art. 8, l.r. 24 novembre 2006, n. 14, modificato dall'art. 1, l.r. 21 agosto 2007, n. 21, dall'art. 1, l.r. 28 dicembre 2007, n. 29, dall'art. 27, l.r. 13 giugno 2008, n. 15, dall'art. 49, l.r. 12 giugno 2009, n. 19, dall'art. 1, l.r. 13 luglio 2010, n. 15, dall'art. 35, l.r. 10 agosto 2012, n. 35, dall'art. 1, l.r. 21 luglio 2014, n. 13, dall'art. 1, l.r. 23 gennaio 2015, n. 6. Successivamente interamente sostituito dall'art. 22, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Art. 65 (Approvazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici comunali in fase di prima applicazione della legge) -1. I Comuni sprovvisti di piano urbanistico o con strumenti urbanistici decaduti, entro quarantaquattro mesi dalla entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'articolo 17 devono dare avvio alle procedure di formazione e di approvazione del PSC previsto dalla l.r.19/02. 2. Per le zone ricomprese nei centri abitati, i Piani Regolatori Generali conservano validità fino all'entrata in vigore dei Piani Strutturali Comunali o di quelli in forma Associata, e comunque non oltre il 31 dicembre 2015. A tal fine, il centro abitato è definito come il perimetro delle aree aventi, negli strumenti urbanistici vigenti, destinazione di zona omogenea A, B, D, F e C per le quali sono stati avviati i procedimenti di approvazione dei piani attuativi. Ai suoli esterni al centro abitato viene estesa la destinazione agricola, con l'utilizzazione di cui agli articoli 50, 51 e 52 della presente legge. Sono fatte salve le aree destinate agli interventi di edilizia sociale, di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 36/2008, e le aree destinate ad interventi volti esclusivamente all'insediamento di strutture industriali e/o artigianali. Successivamente all'adozione del PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dal comma 3 dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..2-bis. Nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente sia un Programma di Fabbricazione, a tutti i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato, definito come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B nel Programma vigente, e delle zone C, o comunque denominate, per le quali siano stati approvati i piani attuativi nel rispetto della presente legge, viene estesa la destinazione agricola, con l'utilizzazione di cui agli articoli 50, 51 e 52. 2-ter. Per i Comuni che non hanno adottato il PSC/PSA entro il 31 dicembre 2015, si applica quanto previsto dall'articolo 28 della presente legge. 2-quater. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'entrata in vigore dei PSC/PSA, non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dall'approvazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, proposte anche da parte di privati, sottoposti alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da contratti di programma statali o regionali. Esclusivamente fino all'adozione dei PSC/PSA, sono altresì ammessi interventi ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii.. 3. I piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata vigenti conservano efficacia fino alla scadenza convenzionale e non sono soggetti ad adeguamento. 4. I piani attuativi dei Programmi di Fabbricazione, se acquisiti dai Comuni entro il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore delle Linee Guida, possono essere considerati validi solo se, entro trenta mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 21 agosto 2007, n. 21, sarà completato l'iter amministrativo attraverso l'atto conclusivo della Convenzione. 5. Dalla entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'articolo 17 della presente legge, i Comuni devono conformare le procedure di formazione e i contenuti degli strumenti urbanistici alle indicazioni delle Linee Guida. 6. In caso di adeguamenti resi necessari per errori materiali di trascrizione, grafici e/o legati a disfunzioni degli apparati telematici, elettromagnetici o di digitazione, vi provvede il dirigente responsabile del servizio preposto all'attuazione del piano. 7. Le modifiche d'ufficio e le prescrizioni di cui al 2° comma dell'art. 10 L.U. n. 1150 del 1942 e successive modificazioni avranno ad oggetto anche l'osservanza delle norme della presente legge".

<sup>272</sup> **L'articolo 16, comma 1, lettera a), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "adottare, entro e non oltre dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge" con le parole "approvare, entro e non oltre il 31 dicembre 2017". Ai sensi dell'art. 27, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, la dicitura "data di entrata in vigore della presente legge" doveva intendersi riferita alla data dell'1 gennaio 2016. Successivamente l'art. 6, comma 1, lettera a), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, sopprime le parole : "entro e non oltre il 31 dicembre 2017".**

<sup>273</sup> **Periodo aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera a), l.r. 30 giugno 2017, n. 21.**

<sup>274</sup> **Comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera b), l.r. 30 giugno 2017, n. 21.**

- a) *i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla [l.r. 36/2008](#) e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;*
- b) *non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla definizione delle richieste di trasformazione di cui alla lettera a), di quelle relative alla realizzazione di attrezzature e impianti pubblici di interesse generale, anche di iniziativa dei privati, ricadenti nella previgente zona omogenea "F" e relative sottozone dello strumento urbanistico comunale, di quelle derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del [d.p.r. 327/2001](#), del [decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36](#) (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici)<sup>275</sup>, dell'articolo 58 del [decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112](#) (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazioni dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#), di quelle derivanti dalla realizzazione di interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o che siano beneficiari di finanziamenti pubblici, anche parziali o finalizzati alla partecipazione a bandi pubblici, purché beneficiari finali di finanziamento, nonché quelli proposti dagli enti ecclesiastici di cui alla [legge 20 maggio 1985, n. 222](#) (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi), non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati. Sono ammesse, altresì, le varianti urbanistiche relative alla realizzazione di interventi, anche di iniziativa dei privati, nelle aree ZES, in coerenza con il relativo Piano strategico, e nella zona omogenea "D" e relative sottozone del previgente strumento urbanistico comunale, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.<sup>276</sup> Per i predetti interventi, pena la decadenza della variante urbanistica e contestuale ripristino della destinazione originaria, è fatto obbligo il rispetto dei termini di inizio lavori fissati dalla legge in materia. Sono ammesse modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio degli strumenti urbanistici vigenti, nei casi di recepimento o adeguamento a disposizioni normative o regolamentari o in mancanza di norme specifiche che consentono il corretto uso del territorio, mediante procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della [L. 241/90](#) e all'articolo 14 della*

<sup>275</sup> **L'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 7 agosto 2024, n. 31, sostituisce le parole "d.lgs. 50/2016" con le parole "decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici)".**

<sup>276</sup> **L'art. 15, comma 1, lettera b), l.r. 7 agosto 2024, n. 31, dopo le parole "sovraordinati." aggiunge le seguenti parole: "Sono ammesse, altresì, le varianti urbanistiche relative alla realizzazione di interventi, anche di iniziativa dei privati, nelle aree ZES, in coerenza con il relativo Piano strategico, e nella zona omogenea "D" e relative sottozone del previgente strumento urbanistico comunale, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.".**

*presente legge, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante.*<sup>277 278</sup>

*I comuni, tramite il consiglio comunale, procedono all'adozione e approvazione delle varianti parziali agli strumenti urbanistici (Piani regolatori generali e Programmi di fabbricazione), già approvati dalla Regione, secondo quanto statuito dall'articolo 42, comma 2, lettera b), del d.lgs. 267/2000, che attribuisce espressamente al medesimo consiglio comunale la competenza in ordine all'approvazione dei piani territoriali e urbanistici, nel rispetto del procedimento previsto dall'articolo 14 della presente legge e dalle vigenti disposizioni normative in materia, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati prescritti dalle vigenti normative. In analogia all'articolo 24, comma 2, della legge 47/1985, nel predetto procedimento, i comuni sono tenuti a trasmettere al settore regionale competente in materia urbanistica gli atti inerenti le varianti parziali agli strumenti urbanistici e, su eventuali osservazioni, provvedono ad adeguare, ovvero a motivare in maniera circostanziata.*<sup>279</sup>

- 2-bis. *Nei casi dei comuni, anche se associati, che adottano, in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, la pianificazione a "consumo di suolo zero" di cui all'articolo 27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), facendo salve, fino all'adozione dei PSC/PSA<sup>280</sup> le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali (PdF e PRG).*<sup>281</sup>
- 2-ter. *Le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), non si applicano ai comuni muniti di apposito decreto regionale di approvazione della verifica del non contrasto con le previsioni del PRG vigente ai sensi della legge e delle linee guida della pianificazione regionale, fino all'adozione dei PSC/PSA.*<sup>282</sup>
3. **I** *piani attuativi dei Programmi di fabbricazione, se acquisiti dai comuni entro il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore delle Linee guida, possono essere considerati*

<sup>277</sup> **Lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, lettera a), l.r. 2 maggio 2019, n. 8. Il testo precedente era così formulato:** "b) non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del d.p.r. 327/2001 o del D. Lgs. 50/2016 o del d.l. 112/2008 convertito dalla l. 133/2008, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati al POR Calabria o da interventi realizzati con finanziamenti pubblici, anche parziali, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati."

<sup>278</sup> **Comma così sostituito dall'articolo 16, comma 1, lettera b), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "2. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto ai commi 3 e 4, nonché nel caso dei PRG le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla l.r. n. 36/2008 e la definizione di tutte le richieste di trasformazione con procedimenti avviati dai rispettivi Comuni entro la data del 30 novembre 2015, relative alle zone omogenee C e relative sottozone, ricadenti all'interno dei centri abitati. A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60; b) non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del d.p.r. 327/2001, del d. lgs 163/2006 e della legge 133/2008, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da contratti di programma statali o regionali, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati."

<sup>279</sup> **Periodo aggiunto dall'art. 6, comma 1, lettera b), l.r. 8 giugno 2022, n. 17.**

<sup>280</sup> **L'art. 4, comma 1, lettera c), l.r. 30 giugno 2017, n. 21, sopprime le parole "e, comunque, non oltre il 30 giugno 2017".**

<sup>281</sup> **Comma dapprima aggiunto dall'articolo 16, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, poi così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera c), l.r. 30 giugno 2017, n. 21, che dopo le parole "dei PSC/PSA" sopprime le parole "e, comunque, non oltre il 30 giugno 2017".**

<sup>282</sup> **Comma dapprima aggiunto dall'articolo 16, comma 1, lettera c), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, poi così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera d), l.r. 30 giugno 2017, n. 21, che sopprime le parole "e, comunque, non oltre il 30 giugno 2017".**

*validi solo se, entro trenta mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 21 agosto 2007, n. 21 (Modifica dei termini di cui all'art. 65, comma 4, della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguente adeguamento della deliberazione consiliare n. 106 del 10 novembre 2006 recante: "Linee guida della pianificazione regionale"), è stato completato l'iter amministrativo attraverso l'atto conclusivo della Convenzione*<sup>283</sup>

4. *I piani attuativi, comunque denominati, e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino ai termini massimi previsti dalla normativa nazionale vigente. La mancata realizzazione o il completamento degli stessi oltre i predetti termini determinano l'applicazione di quanto disposto dalla normativa nazionale.*<sup>284</sup>
5. *Ai Comuni che non adempiono, entro il 31 dicembre 2023,*<sup>285</sup> *a quanto disposto dal comma 1, si applica il potere sostitutivo regionale di cui agli articoli 28 e*<sup>286</sup> *67.*

## TITOLO XI DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 66

*(Atti regionali di indirizzo, coordinamento e attuazione)*

1. Per assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica, la Regione adotta:
  - a) atti di indirizzo e coordinamento delle funzioni pianificatori delle Province e dei Comuni;
  - b) atti di coordinamento tecnico, aventi per oggetto i necessari corredi che attengano, attraverso relazioni geologico-tecniche, le condizioni di rischio geologico mediante le opportune indagini di cui al D.M. 11.3.88 e successive modifiche ed integrazioni;
  - c) direttive relative all'esercizio delle funzioni delegate.
2. Con gli atti di coordinamento tecnico, in particolare, la Regione:
  - a) detta indirizzi e direttive per l'attuazione della presente legge e per l'integrazione dei suoi contenuti con le disposizioni in materia di pianificazione territoriale e urbanistica previste dalle legislazioni settoriali;
  - b) specifica i contenuti essenziali del documento preliminare, del quadro conoscitivo, della relazione illustrativa, delle norme tecniche e delle tavole di progetto del PTCP, del PSC, del POT e dei piani attuativi;
  - c) stabilisce l'insieme organico delle nozioni, definizioni, modalità di calcolo e di verifica concernenti gli indici, i parametri e le modalità d'uso e di intervento, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia nelle scelte di pianificazione.

<sup>283</sup> **Comma abrogato dall'articolo 16, comma 1, lettera d), l.r. 5 agosto 2016, n. 28.**

<sup>284</sup> **Comma sostituito dall' articolo 16, comma 1, lettera e), l.r. 5 agosto 2016, n. 28. Precedentemente il testo così recitava:** "4. I piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino alla scadenza convenzionale. La mancata realizzazione o completamento degli stessi oltre i predetti termini determina l'applicazione di quanto disposto nel comma 2."

<sup>285</sup> **L'art. 6, comma 1, lettera c), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, dopo le parole "non adempiono," aggiunge le seguenti parole:** " , entro il 31 dicembre 2023, ".

<sup>286</sup> **L'articolo 16, comma 1, lettera f), l.r. 5 agosto 2016, n. 28, sostituisce le parole "all'articolo" con le parole "agli articoli 28 e".**

3. Gli atti di cui al comma 1 sono assunti con delibera del Consiglio regionale, su proposta della giunta, sentite le Amministrazioni provinciali e le associazioni di Comuni. Tali atti sono pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione.

### Art. 67

(Potere sostitutivo regionale)<sup>287</sup>

1. *In caso di mancato rispetto dei termini previsti dalla presente legge, la Giunta regionale diffida gli enti inadempienti a provvedere entro sessanta giorni<sup>288</sup>, decorsi inutilmente i quali la Giunta regionale provvede direttamente al compimento dei singoli atti, nominando un apposito commissario ad acta con oneri a carico degli enti inadempienti.<sup>289</sup>*
2. *In caso di inerzia di Province e Comuni nell'esercizio delle funzioni amministrative ad essi delegate, la<sup>290</sup> Giunta regionale diffida gli enti predetti a provvedere entro sessanta giorni, decorsi inutilmente i quali la Giunta regionale provvede direttamente alla formazione dei singoli atti amministrativi, nominando un apposito commissario ad acta con oneri a carico dell'ente inadempiente.<sup>291</sup>*
3. Le funzioni, le competenze ed i singoli atti per i quali è previsto il potere sostitutivo regionale, sono disciplinati con apposito regolamento da emanarsi, da parte della Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

### Art. 68

(Supporti tecnici e finanziari per la formazione di strumenti urbanistici)<sup>292</sup>

1. La Regione assicura adeguato supporto tecnico *di consulenza*<sup>293</sup> a Province e Comuni per l'esercizio delle funzioni e dei compiti amministrativi demandati dalla presente legge. All'uopo gli Enti locali possono avvalersi dell'ausilio delle strutture tecnico-burocratiche degli uffici regionali competenti nelle materie dell'edilizia e dell'urbanistica *attraverso l'attività di accompagnamento alla redazione dei Piani.*<sup>294</sup>

<sup>287</sup> L'art. 23, comma 1, lettera a), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40, sostituisce la rubrica "Poteri sostitutivi regionali e provinciali" con la rubrica "Potere sostitutivo regionale".

<sup>288</sup> L'art. 2, comma 1, lettera a), l.r. 24 luglio 2025, n. 38, sostituisce le parole "In caso di mancato rispetto dei termini perentori previsti dalla presente legge, il Presidente della Giunta regionale diffida gli enti inadempienti a provvedere entro trenta giorni" con le seguenti: "In caso di mancato rispetto dei termini previsti dalla presente legge, la Giunta regionale diffida gli enti inadempienti a provvedere entro sessanta giorni".

<sup>289</sup> Comma sostituito dall'art. 23, comma 1, lettera b), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava: "1. In caso di mancato rispetto dei termini perentori previsti dalla presente legge, il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia invita gli Enti inadempienti a provvedere entro trenta giorni, decorsi inutilmente i quali, al compimento dei singoli atti provvede direttamente la Giunta regionale o Provinciale, nominando un apposito commissario ad acta, con oneri a carico degli Enti inadempienti."

<sup>290</sup> L'art. 2, comma 1, lettera b), l.r. 24 luglio 2025, n. 38, sostituisce le parole "il Presidente della" con la seguente: "la".

<sup>291</sup> Comma sostituito dall'art. 23, comma 1, lettera c), l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava: "2. In caso di inerzia di Province e Comuni, nell'esercizio delle funzioni amministrative ad essi delegate, rispettivamente la Giunta regionale o il Presidente della Provincia invitano gli Enti sott'ordinati a provvedere entro sessanta giorni, decorsi inutilmente, i quali alla formazione dei singoli atti amministrativi provvede direttamente la Giunta regionale o quella Provinciale nominando un apposito commissario ad acta con oneri a carico dell'ente inadempiente."

<sup>292</sup> Vedi, al riguardo, la Delib. G.R. 6 agosto 2002, n. 727, la Delib. G.R. 4 febbraio 2003, n. 97 e la Delib. G.R. 28 ottobre 2003, n. 817. Con Delib. G.R. 6 luglio 2006, n. 456 sono stati approvati i criteri e le modalità per l'erogazione di contributi per la formazione degli strumenti urbanistici.

<sup>293</sup> Parole aggiunte dall'art. 36, comma 1, lettera a), l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>294</sup> Parole aggiunte dall'art. 36, comma 1, lettera b), l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

2. La Regione concede, inoltre, contributi ai Comuni ed alle Province per favorire la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica previsti dalla presente legge *nei limiti e nelle forme di volta in volta disponibili*.<sup>295</sup>
3. I contributi di cui al comma 2 sono concessi alla Province nella misura massima del cinquanta per cento della spesa ritenuta ammissibile ed ai Comuni *ammessi in riferimento alla disponibilità economica*<sup>296</sup> nella misura massima del settanta per cento della spesa ritenuta ammissibile in ragione della popolazione dei Comuni ammessi.
4. Le richieste di contributo sono inoltrate, dai Comuni e dalle Province interessati, al Presidente della Regione secondo le modalità ed i termini contenuti nel bando che sarà pubblicato nel BUR Calabria entro il 30 aprile di ogni anno. In sede di prima applicazione la pubblicazione avverrà entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.
5. La formulazione della graduatoria delle Province e dei Comuni beneficiari dei contributi di cui al comma 2, è effettuata dalla Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente, sulla base dei seguenti parametri:
  - a) l'inesistenza di strumentazione urbanistica generale;
  - b) l'elaborazione del PSC in forma associata;
  - c) la dimensione demografica del Comune, con precedenza ai Comuni di minore numero di abitanti per come rilevato nell'ultimo censimento ISTAT.
6. Agli oneri derivanti dall'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, la Regione fa fronte con l'istituzione di appositi capitoli nella parte spesa del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilità in sede di approvazione della legge annuale di bilancio.

### Art. 69

*(Qualificazione e valorizzazione professionale)*

1. I soggetti titolari degli atti di governo del territorio, regolati dalla presente legge, perseguono gli obiettivi di cui alla presente legge, ai fini della redazione dei diversi strumenti di governo del territorio, mediante la valorizzazione di tutte le professionalità previste nel [DPR 328/2001](#) e nel rispetto delle competenze nello stesso individuate. Sono da considerare esperti tutti i soggetti in possesso dei titoli di studio elencati negli articoli 17 e 47 del citato [DPR 328 /2001](#).
  2. *Al fine di elevare la qualità delle prestazioni professionali, anche incentivando il confronto e la concorrenzialità, gli affidamenti degli incarichi di pianificazione e connessi, previsti dalla presente legge, devono, obbligatoriamente, prevedere procedure concorsuali o ad evidenza pubblica, con avviso preventivo sul BUR Calabria garantendo il rispetto della normativa nazionale e comunitaria in materia di affidamento degli incarichi professionali.*<sup>297</sup>
  3. Ai fini delle analisi, delle relazioni e degli studi relativi ai beni archeologici, storici ed artistici ed ambientali, per le finalità della presente legge, sono considerati esperti i laureati in storia e conservazione dei beni architettonici ed ambientali e ogni altro professionista o esperto che possa dimostrare una specifica formazione ed esperienza nella materia.
- 3-bis. *Gli esperti previsti nel comma 3 devono inoltre redigere apposita relazione nei seguenti casi:*

<sup>295</sup> Parole aggiunte dall'art. 36, comma 2, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>296</sup> Parole aggiunte dall'art. 36, comma 3, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.

<sup>297</sup> Comma così sostituito dall'art. 9, comma 1, primo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14. Il testo originario era così formulato: "2. Al fine di elevare la qualità delle prestazioni professionali, anche incentivando il confronto e la concorrenzialità, gli affidamenti degli incarichi per atti di pianificazione e connessi, previsti dalla presente legge, devono prevedere, sempre, procedure concorsuali o ad evidenza pubblica, con avviso preventivo sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria."

- a) *integrazione del PSC, di cui al comma 5 dell'articolo 20;*
  - b) *rilascio del permesso di costruire e D.I.A., di cui al comma 3 dell'articolo 21;*
  - c) *integrazione del PAU, di cui al comma 4 dell'articolo 24;*
  - d) *integrazione del progetto PRU, previsto dal comma 6 dell'articolo 34 della presente legge.*<sup>298</sup>
4. Il professionista o i professionisti comunque associati, affidatari degli incarichi *di cui al comma 2*<sup>299</sup> sono obbligati a coinvolgere organicamente nella redazione dei progetti un professionista abilitato da non più di cinque anni all'esercizio della professione ed iscritto nel proprio albo professionale.

## **Art. 70**

*(Società di certificazione urbanistica (S.C.U.))*

- 1.** *Presso ogni Provincia è istituito l'elenco delle Società di certificazione urbanistica.*
- 2.** *Le Società di certificazione urbanistica, in presenza di richiesta dei comuni e degli altri Enti preposti alla pianificazione del territorio, ivi compresi i proponenti di strumenti urbanistici, certificano la coerenza e conformità dello strumento urbanistico generale od attuativo, rispetto ai vincoli della strumentazione di livello superiore, nonché la sua conformità rispetto ai vincoli di rilievo pubblico e la concreta edificabilità e trasformabilità delle aree, impianti ed edifici.*
- 3.** *Il rilascio della certificazione urbanistica sostituisce ad ogni effetto gli atti di competenza degli organi ordinari.*
- 4.** *Essa, tra l'altro, tiene luogo:*
- a) *della verifica sull'adeguamento della strumentazione comunale al P.T.C.P.;*
  - b) *dell'atto di approvazione del P.S.C.;*
  - c) *delle osservazioni sul P.O.T. e sui P.A.U.;*
  - d) *della vigilanza sull'adempimento dell'obbligo di verifica delle strumentazioni urbanistiche di ogni livello la cui cadenza temporale sarà fissata dal regolamento di cui al successivo comma;*
  - e) *della congruenza dei contenuti dello strumento urbanistico alle vigenti norme dello Stato e della Regione.*
- 5.** *La certificazione, se rilasciata positivamente, dovrà essere trasmessa immediatamente alla Provincia che avrà il potere di annullarlo (in tutto o in parte) o di riformarlo nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione, con provvedimento motivato, con la indicazione delle censure specifiche e dei criteri ed elementi a cui dovrà uniformarsi l'Ente che avrà, conseguentemente, la facoltà di effettuare le necessarie modifiche e correzione riproponendo il Piano per la verifica conclusiva. Trascorso il termine anzidetto senza che la Provincia abbia esercitato i poteri di annullamento o di riforma, la certificazione produce gli effetti di cui al precedente terzo comma.*
- 6.** *Con successivo regolamento, da adottare sentite le Giunte provinciali, la Giunta regionale stabilirà i requisiti che dovranno possedere le Società di certificazione urbanistica (S.C.U.) e le modalità attuative per l'istruzione dell'elenco.*<sup>300</sup>

<sup>298</sup> **Comma aggiunto dall'art. 37, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

<sup>299</sup> **Comma così modificato dall'art. 9, comma 1, secondo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

<sup>300</sup> **Articolo abrogato dall'art. 24, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40.**

**Art. 71***(Sportello unico)*

1. Le Amministrazioni Comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono anche mediante l'esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo quinto titolo secondo del [D.Lgs n. 267 /2000](#) a costituire un ufficio denominato Sportello Unico Per l'Edilizia che cura tutti i rapporti fra i soggetti privati, l'Amministrazione Comunale e ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad attività edilizie oggetto di *permesso di costruire*<sup>301</sup> o di DIA. Il funzionamento dello sportello è regolato, fino alla emanazione di appositi criteri da adottarsi da parte della Giunta regionale, dall'art. 5, comma 2, 3, 4, del [DPR n. 380 /2001](#).
2. *La modalità di costituzione in forma associata è obbligatoria per i comuni facenti parte di un PSA, per i comuni costituenti uno Sportello Unico per le attività produttive Associato ed i piccoli comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti. I comuni, entro sei mesi dall'approvazione della presente legge, decidono la loro collocazione in uno Sportello Unico Associato e verificano ogni due anni l'eventuale ricollocazione.*<sup>302</sup>

**Art. 71-bis**<sup>303</sup>*(Ufficio del Piano)*

1. *Le amministrazioni comunali, al fine di provvedere alla formazione e gestione della strumentazione urbanistica generale e di dettaglio, oltre alla definizione dei programmi complessi, nell'ambito della propria autonomia organizzativa provvedono, anche mediante l'esercizio in forma associata, alla formazione dell'Ufficio del Piano. La modalità di costituzione in forma associata è obbligatoria per i comuni facenti parte di un PSA e per i piccoli comuni con popolazione inferiore ai tremila abitanti.*
2. *Alcune specifiche azioni di pianificazione possono prevedere la creazione di un Ufficio gestionale, all'interno dell'Ufficio del Piano, come soggetto promotore pubblico-privato, costituito con la prevalenza della componente pubblica dell'amministrazione promotrice e con la rappresentanza di operatori economici e di fondazioni. All'Ufficio gestionale spetta l'assunzione delle principali scelte di intervento di natura prevalentemente strategico-urbanistico e di sottoporre il progetto all'approvazione del soggetto amministrativo decisionale.*
3. *L'Ufficio del Piano gestisce il sistema informativo cartografico, con sistemi compatibili con il SITO regionale, aggiorna il quadro conoscitivo, monitorizza i dati territoriali e ambientali di riferimento della VAS, anche al fine di fornire servizi e dati per gli altri servizi comunali.*

**Art. 72***(Sistema informativo provinciale)*

1. Al fine di far confluire tutte le informazioni relative alla pianificazione del territorio che ricade sotto la loro giurisdizione le Province, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono ad istituire il Sistema Informativo Provinciale per l'edilizia e l'urbanistica che ha il compito di interagire con il SITO per le attività di cui al precedente articolo 8, comma 3, lettera e).

<sup>301</sup> **Comma così modificato dall'art. 9, comma 1, terzo alinea, l.r. 24 novembre 2006, n. 14.**

<sup>302</sup> **Comma aggiunto dall'art. 38, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

<sup>303</sup> **Articolo aggiunto dall'art. 39, comma 1, l.r. 10 agosto 2012, n. 35.**

**Art. 73<sup>304</sup>**

*(Abrogazione di precedenti norme e adeguamento degli strumenti urbanistici)*

1. *Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le norme in contrasto con la stessa.*
2. *Tutti gli strumenti urbanistici generali vigenti, nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui agli articoli 17 bis e 25 bis della presente legge e del relativo coordinamento previsto dall'articolo 145 del [d.lgs. 42/2004](#), devono <sup>305</sup>, essere adeguati a quest'ultima e alle disposizioni di salvaguardia del Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica, secondo le seguenti modalità:*
  - a) *nel caso di esclusivo adeguamento di norme e disposizioni in contrasto, i dirigenti responsabili del servizio preposto all'attuazione degli strumenti urbanistici, al fine di chiarire le modificazioni delle norme interessanti il proprio territorio, adottano gli atti amministrativi di conformazione con propri provvedimenti da trasmettere al settore regionale competente in materia di urbanistica;*
  - b) *nel caso di accertato contrasto del piano, da parte dei dirigenti responsabili del servizio preposto all'attuazione degli strumenti urbanistici, sia per quanto attiene l'aspetto urbanistico sia per quello paesaggistico-ambientale, dovrà essere elaborata ed approvata dal consiglio comunale apposita valutazione di coerenza e compatibilità che, previo vincolante parere favorevole della competente soprintendenza, è trasmessa al settore regionale competente in materia di urbanistica che, entro trenta giorni dall'acquisizione, rilascia il parere vincolante di coerenza con la legge e con lo strumento urbanistico sovraordinato, fatte salve le disposizioni di cui alla parte II del [d.lgs. 152/2006](#).<sup>306</sup>*
- 2-bis. *Nel caso di redigendi strumenti urbanistici generali, al fine di non duplicare le operazioni di verifica, l'adeguamento con le modalità di cui al comma 2 può essere effettuato nell'ambito delle singole procedure di formazione dei piani di cui agli articoli 26, 27, 27-bis, 27-ter e 27-quater. Il documento così adeguato concorre alla definizione del documento definitivo dello strumento urbanistico.<sup>307</sup>*
3. *[Alle procedure previste nel comma 2 non si applica la VAS di cui al [D.Lgs. 152/2006](#), trattandosi di mero adeguamento ai contenuti della legge e dello strumento di pianificazione territoriale regionale già assoggettati alla procedura di valutazione*

<sup>304</sup> **Articolo prima modificato dall'art. 49, comma 1, lettera i), l.r. 12 giugno 2009, n. 19, poi così sostituito dall'art. 25, comma 1, l.r. 31 dicembre 2015, n. 40. Precedentemente il testo così recitava:** "Art. 73 (Abrogazione di precedenti norme) - 1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le norme in contrasto con essa. Quanto, poi, alle norme e disposizioni degli strumenti urbanistici, delle norme tecniche di attuazione e dei regolamenti edilizi che non siano conformi, si intenderanno sostituite da quelle della presente legge. Entro e non oltre centoventi giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, i dirigenti responsabili, con propri provvedimenti, adotteranno gli atti amministrativi di conformazione.-2. L'adeguamento alle disposizioni di cui alla presente legge è curato dai dirigenti responsabili.".

<sup>305</sup> **L' art. 1, comma 1, l.r. 30 aprile 2020, n. 1, sostituisce le parole "entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge" con le parole "entro il 31 dicembre 2021". Successivamente l'art. 7, comma 1, lettera a), l.r. 8 giugno 2022, n. 17, sopprime le parole "**, entro il 31 dicembre 2021,".

<sup>306</sup> **Comma sostituito dall'art. 4, comma 1, l.r. 2 maggio 2019, n. 8, come modificato dall'art. 1, comma 1, lettera a), l.r. 25 giugno 2019, n. 25. Il testo precedente era così formulato:** "2. Nel caso di esclusivo adeguamento di norme e disposizioni in contrasto, i dirigenti responsabili del servizio preposto all'attuazione degli strumenti urbanistici adottano gli atti amministrativi di conformazione con propri provvedimenti.".

<sup>307</sup> **Comma aggiunto dall'art. 7, comma 1, lettera b), l.r. 8 giugno 2022, n. 17.**

ambientale<sup>308</sup>

4. *Al fine di semplificare l'iter procedimentale di tutti gli interventi attuativi agli strumenti urbanistici generali, anche in variante, nonché di quelli previsti al comma 7 dell'articolo 30 del QTRP, l'adeguamento e la valutazione di coerenza con il QTRP avvengono esclusivamente nell'ambito delle procedure di approvazione dei medesimi, in forma ordinaria o semplificata, previa acquisizione dei pareri vincolanti rilasciati dal MIBAC e dal settore regionale competente in materia urbanistica e dall'autorità competente in materia ambientale nei casi previsti e ai sensi di quanto disposto dalla parte II del [d.lgs. 152/2006](#).*<sup>309</sup>
- 4-bis. *Al fine di preservare i caratteri di ruralità e l'identità del paesaggio, nelle more dell'approvazione del piano paesaggistico, per tutti gli interventi di cui al comma 4 ricompresi in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici, anche se ricadenti in aree non sottoposte a tutela paesaggistica secondo disposizioni di legge e/o conformi urbanisticamente oltre ai casi previsti dalle vigenti normative per il rilascio di pareri vincolanti del Ministero della cultura e di osservazioni urbanistiche del settore regionale competente in materia urbanistica, fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di salvaguardia del QTRP, i comuni sono tenuti ad accertare la coerenza e la compatibilità dell'intervento alla legge e al QTRP, se ritenuto necessario, anche sulla base di una relazione agro-pedologica redatta dal proponente l'intervento, secondo quanto previsto dall'articolo 50, comma 4.*<sup>310</sup>
5. *In caso di adeguamenti resi necessari a causa di errori materiali di trascrizione, grafici o legati a disfunzioni degli apparati telematici, elettromagnetici o di digitazione, vi provvede il dirigente responsabile del servizio preposto all'attuazione del piano.*<sup>311</sup>
6. *Ai Comuni che non adempiono, entro il 31 dicembre 2023,*<sup>312</sup> *a quanto disposto dal comma 2, si applica il potere sostitutivo regionale di cui agli articoli 28 e 67.*<sup>313</sup>
- 6-bis. *Ai comuni adempienti sono riconosciute premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere su fondi della programmazione comunitaria e nazionale, in particolare per interventi riferiti al patrimonio pubblico e ricompresi in programmi di rigenerazione urbana ai sensi di legge*<sup>314</sup>

## Art. 74

(Pubblicazione)

1. La presente legge regionale entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel BUR Calabria.

<sup>308</sup> **Comma dapprima sostituito dall'art. 4, comma 1, l.r. 2 maggio 2019, n. 8, successivamente abrogato dall'art. 4, comma 1, l.r. 2 maggio 2019, n. 8, come modificato dall'art. 1, comma 1, lettera b), l.r. 25 giugno 2019, n. 25. Il testo originario era così formulato:** "3. Nel caso di accertato contrasto con i principi fondanti del piano, sia per quanto attiene l'aspetto urbanistico sia per quello paesaggistico-ambientale, i dirigenti responsabili del servizio preposto all'attuazione degli strumenti urbanistici devono avviare perentoriamente il procedimento di adeguamento di cui agli articoli 26, 27 e 27-bis della presente legge."

<sup>309</sup> **Comma sostituito dall'art. 4, comma 1, l.r. 2 maggio 2019, n. 8, come modificato dall'art. 1, comma 1, lettera c), l.r. 25 giugno 2019, n. 25. Il testo precedente era così formulato:** "4. In caso di adeguamenti resi necessari a causa di errori materiali di trascrizione, grafici e/o legati a disfunzioni degli apparati telematici, elettromagnetici o di digitazione, vi provvede il dirigente responsabile del servizio preposto all'attuazione del piano."

<sup>310</sup> **Comma aggiunto dall'art. 7, comma 1, lettera c), l.r. 8 giugno 2022, n. 17.**

<sup>311</sup> **Comma inserito dall'art. 4, comma 1, l.r. 2 maggio 2019, n. 8.**

<sup>312</sup> **L'art. 7, comma 1, lettera d), l.r. 8 giugno 2022, n. 17 dopo le parole "non adempiono" aggiunge le parole ", entro il 31 dicembre 2023,".**

<sup>313</sup> **Comma inserito dall'art. 4, comma 1, l.r. 2 maggio 2019, n. 8.**

<sup>314</sup> **Comma aggiunto dall'art. 7, comma 1, lettera e), l.r. 8 giugno 2022, n. 17.**

## LA STANDARDIZZAZIONE DEI DATI SPAZIALI PER LA FORMAZIONE DEI PSC/PSA

### 1. PREMESSA

Il Dipartimento 8- Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria ha realizzato una infrastruttura di dati territoriali (IDT) nel Cui contesto é stato attivato l'Osservatorio delle Trasformazioni Territoriali - SITO istituito ai sensi dell'art. 9 della Legge 19/2002 e smii.

L'Osservatorio, tra l'altro, promuove il processo di strutturazione dei dati territoriali relativi alla pianificazione urbanistica individuando criteri e regole generali finalizzate ad assicurare la congruenza di inquadramento nonché la confrontabilità geografica e digitale degli strumenti cartografici di supporto alla pianificazione per le finalità di cui alla l.r. n. 19/2002.

A tal fine il Dipartimento 8 ha elaborato un quadro sinottico che fornisce indicazioni sulla strutturazione e organizzazione dei dati necessari per la produzione dei Piani Strutturali da parte dei Comuni.

Da tale modello concettuale dei dati prodotti dovrà essere derivata la struttura del Database geografico dei PSC/PSA. La struttura ipotizzata per livelli gerarchici, rende possibile l'inserimento di ulteriori livelli di approfondimento da parte dei Comuni. Tale impostazione metodologica garantisce una immediata mosaicatura delle previsioni di piano e in generale dei dati territoriali prodotti nell'ambito dei diversi atti di pianificazione locale.

### 2. GLI OBIETTIVI

La standardizzazione è finalizzata specificatamente ai seguenti obiettivi;

a) rendere disponibili, per i soggetti coinvolti nel processo di pianificazione, informazioni geografiche omogenee ed uniformi, conformi a standard condivisi ed inquadrati in un sistema unitario di riferimento a scala regionale;

b) rendere possibile l'elaborazione, su basi unitarie e condivise, delle nuove informazioni geografiche che formano oggetto della pianificazione urbanistica e territoriale;

c) rendere possibile l'interscambio tra la Regione, le Province ed i Comuni in conformità con quanto previsto dall'art. 8 della l.r. n. 19/2002. e smii.

La strutturazione dei dati territoriali relativi alla pianificazione urbanistica conforme a standard condivisi potrà in tal modo assicurare:

- la congruenza di inquadramento;
- la confrontabilità geografica e digitale degli strumenti cartografici della pianificazione per le finalità di cui alla l.r. n. 19/2002;
- " l'accesso facilitato alle informazioni da parte del cittadino.

### 3. LA TIPOLOGIA DEI DATI

La Base Dati Geografica di Riferimento della Calabria è costituita dalla CTR 1:5000 nei suoi formati di Carta Tecnica Numerica e di Data Base Topografica ad essa associato. La CTR costituisce lo strato topografico regionale di riferimento, per la redazione dei Piani Strutturali Comunali ai fini di definire "le suddivisioni in sub-unità territoriali tipologicamente e funzionalmente organiche". I dati territoriali oggetto della pianificazione urbanistica nell'ambito della redazione dei PSC/PSA devono essere rappresentati sulla Carta Tecnica Regionale a scala 1:5000.

Il sistema di riferimento geodetico è l'ellissoide WGS84 (asse equatoriale = 6378137 m, schiacciamento polare = 1/298.257223563). Il datum geodetico è ETRS89. Il sistema

---

<sup>315</sup> Allegato aggiunto con avviso di errata corrige pubblicato nel BURC 15 settembre 2012, n. 17, S.S. 24 novembre 2012, n. 2 nell'ambito l.r. 10 agosto 2012, n. 35, e qui riportato in quanto previsto dal comma 8 dell'art. 7 della presente legge, aggiunto, a sua volta, dall'art. 7 della suddetta l.r. n. 35/2012.

cartografico di riferimento è UTM WGS84, fuso 33 Nord.

Per il perseguimento degli obiettivi succitati, nello specifico si prescrivono le seguenti proprietà generali:

- \* ogni livello è definito sul continuo territoriale, senza soluzione di continuità per tutto il territorio di interesse;

- \* ogni livello è costituito da una componente geometrica che costituisce la rappresentazione sul territorio di una o più entità e da una componente alfanumerica che descrive le proprietà dei vari oggetti contenuti;

- \* la componente geometrica è descritta sul piano di rappresentazione cartografica, e può essere di tipo:

- poligonale (aree dotate di frontiera sia esterna che interna);
- lineare (insieme di segmenti contigui delimitato da due punti detti "nodi"; gli estremi dei segmenti sono detti vertici, tranne i punti iniziale e finale della spezzata);
- puntiforme.

Per la rappresentazione delle informazioni geografiche dei PSC/PSA vengono definite le Tavole di contenuto, organizzate su entità (oggetti) alle quali è associata una componente alfanumerica che ne enumera le proprietà.

Le predette informazioni sono da ricondurre alle seguenti tipologie:

- \* areale: è la principale tipologia di entità geometriche per definire metricamente un Gruppo Tematico del PSC; queste entità sono correlate una ciascuna ad uno o più record di un db tramite il proprio ID;

- \* lineare: a questa tipologia corrispondono strutture territoriali con spessore non rappresentabile metricamente alla scala 1:5,000;

- \* puntuale riconducibili a:

- 1 - centroidi corrispondenti a singoli punti, privi di dimensioni, sui quali vengono appoggiate informazioni di vario tipo;

- 2 - centroidi connessi ad una entità areale nella seguente duplice modalità:

- di tipo spaziale (il punto si trova all'interno della figura geometrica di riferimento);
- di tipo relazionale (il punto è correlato all'ID della figura geometrica di riferimento).

#### IL FORMATO DEI DATI SPAZIALI

Il formato shapefile è reso obbligatorio per lo scambio dei dati spaziali prodotti in sede di pianificazione. Tali dati devono essere georeferenziati nel sistema di riferimento UTM WGS84, Fuso 33 Nord. Ogni dataset deve essere accompagnato dal corrispondente file di proiezione (\*.prj). Gli attributi devono essere gestiti in maniera normalizzata.

#### 4. II MODELLO LOGICO

Di seguito di riporta, al fine di uniformare l'insieme degli strumenti urbanistici di tutti i Comuni della Regione, la composizione dei Piani Strutturali Comunali, singoli o Associati con l'indicazione del formato prescritto:

#### 5. REPERTORIO REGIONALE DEI DATI TERRITORIALI (S.I.T.O.)

I metadati costituiscono una documentazione dei dati destinata a fornire un corredo indispensabile per renderli fruibili correttamente da chiunque, anche a distanza di tempo e di spazio. Si tratta di informazioni utili per comprenderne il contenuto, conoscere dove, quando, come i dati sono stati ottenuti, modalità di confronto e scambio.

Il DigitPA ha definito le linee guida per l'applicazione dello standard ISO 19115:2003 al Repertorio Nazionale di Dati Territoriali previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale, che definisce l'insieme minimo di elementi di metadati valido per tutte le diverse tipologie di dati territoriali esistenti.

La Regione Calabria - recependo lo standard DigitPA, si è allineata alla Direttiva Comunitaria

Inspire, avviando la costituzione del Repertorio regionale dei dati territoriali attraverso il quale le informazioni territoriali di tutti i soggetti pubblici saranno documentate e rese accessibili sul Portale dell'Osservatorio delle Trasformazioni Territoriali - SITO.

Il Catalogo dei Metadati in oggetto permette già di ricercare via Web i metadati del SITO, accedervi in maniera interattiva, effettuare ricerche avanzate selezionando diversi parametri, visualizzare e interrogare i dati cartografici. Il repertorio regionale è stato implementato utilizzando il software Open Source FAO Geonetwork (<http://www.fao.org/geonetwork>) come repository della metainformazione e ambiente web di consultazione. L'applicativo è disponibile all'interno del Portale di S.I.T.O. all'indirizzo <http://88.49.196.5>.

Oltre alla consultazione online dei metadati il repertorio si presta ad essere alimentato dai soggetti autorizzati, mediante la creazione di opportuni profili di utenza, per l'inserimento di metadati di interesse regionale (Q.T.R.P.), provinciale (P.T.C.P.) e comunale (PSC/PSA) attraverso opportuni template predisposti all'interno dell'applicativo.

**LEGGE REGIONALE 3 maggio 1985, n. 26<sup>1</sup>****Disciplina della classificazione alberghiera.<sup>2</sup>***(BUR n. 38 del 10 maggio 1985)**(Testo coordinato con le modifiche e le integrazioni di cui alla L.R. 22 novembre 2010, n. 31)***Art. 1***(Scopi della legge di classificazione alberghiera)*

1. La classificazione degli alberghi e degli altri esercizi alberghieri è regolata dalla presente legge allo scopo di individuare e disciplinare le caratteristiche ed il grado di conforto dei singoli esercizi in base a requisiti di attrezzature, arredamento e conduzione che assicurino obiettivi caratteri di riconoscibilità, ai servizi di ospitalità e di ristoro da essi offerti.

**Art. 2***(Esercizi alberghieri disciplinati dalla legge)*

1. Negli esercizi alberghieri assoggettati alla disciplina della presente legge viene fornito servizio di alloggio in uno o più stabili con i requisiti indicati nella allegata tabella A); l'esercizio alberghiero può comprendere anche i servizi di ristorante, bar e accessori purché gestiti unitariamente ad esso.

**Art. 3***(Tipi di esercizi alberghieri)*

1. Gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni possono assumere la denominazione di motel.

2. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, dovranno assicurare i servizi di autorimessa con box o parcheggio per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di primo intervento, di assistenza meccanica per turisti motorizzati, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.

3. Gli esercizi che, dotati dei requisiti propri degli alberghi, sono caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela possono assumere la denominazione di villaggio albergo.

4. Gli esercizi che offrono alloggio, in unità abitative costituiti da uno o più locali, forniti di servizio autonomo di cucina e che posseggono i requisiti di cui all'allegata tabella "B" sono denominati residenze turistico-alberghiere, essi sono disciplinati dalla presente legge soltanto ai fini della loro classificazione, in relazione ai requisiti posseduti.

---

<sup>1</sup> Vedi anche la L.R. 7 marzo 1995, n. 4 che disciplina gli esercizi extralberghieri e la L.R. 11 luglio 1986, n. 28 che classifica la ricezione all'aria aperta.

<sup>2</sup> Vedi legge statale n. 135/2001 e D.P.M.C. 13 settembre 2002.

**Art. 4***(Classificazione alberghiera)*

1. Requisiti minimi per la classificazione sono:

- capacità ricettiva non inferiore a sette stanze;
- almeno un servizio igienico ogni 10 posti letto;
- un lavabo con acqua corrente calda e fredda per ogni camera;
- un locale ad uso comune;
- impianti tecnologici e numero di addetti adeguati e qualificati al funzionamento della struttura.

2. Gli esercizi alberghieri in base ai requisiti vengono contrassegnati con 5, 4, 3, 2 o una stella.

3. Gli alberghi classificati cinque stelle assumono la denominazione aggiuntiva "lusso" stabilita mediante legge regionale, quando siano in possesso degli standard tipici degli esercizi di classe internazionale.

4. Alle residenze turistico-alberghiere non può essere attribuita classificazione con contrassegno inferiore a due stelle.

5. L'attribuzione del numero delle stelle è effettuata sulla base del punteggio ricavato dalla somma dei coefficienti numerici corrispondenti ai singoli requisiti posseduti dall'esercizio alberghiero.

6. I requisiti, i punteggi relativi, i coefficienti numerici di ciascun requisito sono indicati rispettivamente per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere nelle allegate tabelle A) e B) che fanno parte integrante della presente legge.

7. La classificazione è obbligatoria ed è condizione indispensabile per il rilascio della licenza di esercizio.

**Art. 5***(Rilascio della licenza)*

1. La licenza di esercizio deve contenere le indicazioni relative alla denominazione, alla classificazione assegnata al numero delle camere e dei letti e al periodo di apertura.

2. È fatto obbligo di esporre in modo ben visibile, all'esterno e all'interno di ciascun esercizio alberghiero, il segno distintivo corrispondente al numero delle stelle assegnate.

3. Il testo della presente legge deve essere tenuto a disposizione dei clienti presso ciascun esercizio alberghiero.

**Art. 6***(Operazione della classificazione)*

1. Il provvedimento di classificazione delle aziende ricettive è adottato dal Sindaco del Comune competente per territorio, che dovrà acquisire il parere dell'Ente turistico anche esso competente per territorio.

2. La classificazione prevista dalla presente legge è operante dal 1° gennaio 1985 ed ha validità per un quinquennio.
3. Fino a tale data si applicano la legge 20 dicembre 1937, n. 2651, il relativo regolamento e le successive modificazioni ed integrazioni.
4. Le operazioni relative alla classificazione sono adempiute nel secondo semestre dell'anno nel quale scade il quinquennio di validità della classificazione.
5. La classificazione viene operata in via provvisoria sulla base del progetto e degli elementi denunciati e attribuita in via definitiva secondo le modalità disciplinate dalla presente legge.
6. Non si procede a modificazioni della classificazione nell'ultimo anno del quinquennio.

#### **Art. 7**

*(Denominazione degli esercizi alberghieri)*

1. La denominazione di ciascun esercizio alberghiero deve evitare omonimie nello ambito territoriale dello stesso Comune.

#### **Art. 8**

*(Denuncia ai fini di classificazione)*

1. Chiunque richieda il rilascio di una licenza alberghiera deve preventivamente dichiarare gli elementi necessari per la classificazione.
2. Il titolare della licenza di cui allo art. 2 è tenuto ad effettuare identica dichiarazione entro il mese di giugno dell'anno nel quale scade il quinquennio di validità della classificazione.
3. I modelli di denuncia sono predisposti e distribuiti dalla Regione.

#### **Art. 9**

*(Pubblicità delle deliberazioni di classificazione)*

1. Entro 30 giorni dalla data di deliberazione della classificazione, l'elenco degli esercizi classificati è pubblicato nel foglio degli annunci legali di ciascuna provincia e affisso per estratto nell'Albo pretorio del Comune ove ha sede l'esercizio alberghiero interessato.

#### **Art. 10**

*(Ricorsi avverso la classificazione)*

1. Contro i provvedimenti di classificazione o di revisione di classifica adottati dal Comune è ammesso ricorso in opposizione.
2. Il ricorso deve essere presentato al Comune entro 30 giorni dalla data di notificazione del provvedimento impugnato

3. Su di esso il Comune decide entro 60 giorni dalla sua presentazione.
4. In caso di inerzia del Comune i poteri sostitutivi sono esercitati dalla Giunta regionale (Assessore regionale al turismo) il quale, sentito il Sindaco, adotta il provvedimento entro 60 giorni dalla richiesta.

#### **Art. 11**

##### *(Pubblicazione degli elenchi degli esercizi classificati)*

1. Effettuate le pubblicazioni degli elenchi e scaduti i termini utili per i ricorsi, l'ente preposto alle operazioni di classificazione trasmette alla Regione gli elenchi degli esercizi classificati e, separatamente, quelli degli esercizi per i quali siano stati presentati i ricorsi.
2. La Giunta regionale provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione degli elenchi, divisi per province, contenenti le classificazioni divenute definitive.
3. Per gli esercizi alberghieri le cui classificazioni siano state impugnate con ricorso, e per gli esercizi la cui gestione sia iniziata durante il quinquennio, si provvede con elenchi suppletivi.
4. la Regione provvede, altresì, all'invio degli elenchi degli esercizi classificati all'Ente nazionale italiano per il turismo per la pubblicazione nell'annuario degli alberghi d'Italia.

#### **Art. 12**

##### *(Provvedimenti d'ufficio per il mutamento della classificazione)*

1. Ove si verifichi il mutamento di condizioni o di requisiti tali da comportare la riduzione del punteggio e conseguente diversa classificazione, viene pronunciato, anche d'ufficio, un nuovo provvedimento di classificazione adottato con le procedure previste dalla presente legge.

#### **Art. 13**

##### *(Attribuzione di migliore classificazione)*

1. Il titolare di un esercizio alberghiero o il proprietario dello stabile relativo, il quale realizza opere di miglioramento delle strutture degli impianti o dei servizi, tali che l'esercizio possa ottenere una migliore classificazione, ne dà comunicazione all'ente competente per la classificazione, corredandola di una dettagliata descrizione dei lavori eseguiti.
2. L'ente competente alla classificazione, accertata la idoneità delle modificazioni apportate, dispone conseguentemente in ordine alla classificazione dell'esercizio.

#### **Art. 14**

##### *(Sanzione per mancata denuncia)*

1. Al titolare di esercizio alberghiero che non abbia ottemperato all'obbligo di dichiarazione di cui all'art. 8 della presente legge viene revocata la licenza d'esercizio previa diffida.

2. La licenza può essere nuovamente con cessa previa classificazione dell'esercizio, allorché siano stati adempiuti gli obblighi di cui all'art. 8.

### **Art. 15**

*(Comportamento ostativo del titolare di esercizio)*

1. Il titolare di esercizio, il quale non fornisca le informazioni richieste ai fini della classificazione, o non consenta gli accertamenti superiori predisposti allo stesso fine, soggiace alla sanzione amministrativa da lire 500.000 a lire 1.000.000.

2. Il Comune può disporre, in caso di persistenza nel rifiuto, la sospensione della licenza di esercizio fino a quando il titolare dell'esercizio non abbia ottemperato a tale obbligo.

### **Art. 16**

*(Sanzioni per attribuzione di falsa classificazione)*

1. Il titolare il quale ometta di indicare la classificazione o attribuisca al proprio esercizio con scritti, stampati ovvero pubblicamente in qualsiasi modo, una classificazione, una denominazione o una insegna diversa da quelle autorizzate o affermi la sussistenza di attrezzatura non conforme a quella esistente, soggiace alla sanzione amministrativa da L. 500.000 a L. 2.000.000, indipendentemente dall'applicazione di sanzioni penali.

2. La stessa sanzione si applica nei confronti del titolare che ometta di indicare la categoria (stella).

3. Il Comune può disporre la sospensione della licenza d'esercizio da 10 a 60 giorni.

### **Art. 17**

*(Esercizio delle funzioni di vigilanza)*

1. L'accertamento delle violazioni agli obblighi stabiliti dalla presente legge rientrano nell'esercizio delle funzioni ispettive conferite dal D.P.R. 14 gennaio 1972, n. 6.

### **Art. 18**

*(Norme transitorie e finali)*

1. Alle aziende che alla data di entrata in vigore della presente legge non risultassero in possesso dei requisiti minimi previsti per il primo livello di classificazione, la licenza può essere rinnovata dietro presentazione di un progetto di adeguamento delle loro strutture e servizi, secondo i requisiti di cui alle tabelle stesse. Allo scadere dei termini fissati dal Comune per la realizzazione dei lavori di adeguamento previsti dal progetto, il rinnovo della licenza è subordinato all'avvenuta esecuzione dei lavori stessi.

2. Le aziende che alla data di entrata in vigore della presente legge raggiungono almeno il 90% del punteggio necessario per essere assegnate al livello di classificazione immediatamente superiore a quello di cui posseggono interamente i requisiti, possono ottenere lo inserimento al livello superiore dietro presentazione di un progetto di adeguamento delle strutture o dei servizi secondo i requisiti di cui alle tabelle allegate. Allo scadere dei termini fissati dal Comune per la realizzazione dei lavori

di adeguamento previsti dal progetto, il Comune accetta la rispondenza delle opere realizzate al livello di classifica assegnato ovvero provvede all'assegnazione della classifica corrispondente ai requisiti effettivamente posseduti.

3. Per quanto non esplicitamente previsto dalla presente legge, si applicano le norme sinora vigenti.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e farla osservare come legge della Regione Calabria.

**Classificazione delle aziende alberghiere****«ALLEGATO»**

Il presente «allegato», è composto da:

- Quadro di classificazione degli esercizi alberghieri.
- Tabella A – Requisiti degli alberghi, con i relativi punteggi.
- Riepilogo dei requisiti obbligati degli alberghi, con elenchi separati per ogni livello di classificazione.
- Tabella B – Requisiti degli alberghi residenziali, con i relativi punteggi.
- Riepilogo dei requisiti obbligati degli alberghi residenziali, con elenchi separati per ogni livello di classificazione.

**QUADRO DI CLASSIFICAZIONE  
DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI**

Nel presente quadro è indicato il punteggio complessivo minimo previsto per i singoli livelli di classificazione.

Per l'assegnazione ad un determinato livello l'esercizio alberghiero deve conseguire un punteggio complessivo non inferiore a quello indicato nel «quadro» al cui totale abbiano concorso tutti i requisiti obbligati previsti per quel livello.

| Livello di classificazione | Punteggio minimo da consegnare per |                       |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                            | Alberghi                           | Alberghi residenziali |
| * 1 stella                 | 30                                 |                       |
| * 2 stelle                 | 80                                 |                       |
| * 3 stelle                 | 128                                | 45                    |
| * 4 stelle                 | 187                                | 65                    |
| * 5 stelle                 | 240                                | 130                   |

Per la valutazione dei singoli requisiti e per la individuazione dei requisiti «obbligati» si fa riferimento alle allegate TABELLE A (alberghi) e B (alberghi residenziali).

I requisiti «obbligati» sono altresì evidenziati in separati elenchi per ogni livello di classifica, nel RIEPILOGO che completa il presente ALLEGATO.

«ALLEGATO A»<sup>3</sup>

PROSPETTO DI DEFINIZIONE DEGLI *STANDARD* MINIMI NAZIONALI  
DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI PER LA CLASSIFICAZIONE  
DEGLI ALBERGHI

**ALBERGHI AD UNA STELLA**

**SERVIZIO DI RICEVIMENTO**

- assicurato 12 ore su 24

**servizio di notte**

- addetto disponibile a chiamata

**servizio di trasporto bagagli negli orari in cui è garantito il ricevimento**

- assicurato a mezzo carrello

**servizio custodia**

- in cassaforte dell'albergo

**SERVIZI ALLE CAMERE**

- servizio di pulizia nelle camere una volta al giorno
- cambio della biancheria da camera una volta alla settimana salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente
- cambio della biancheria da bagno due volte alla settimana salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente

**SERVIZI VARI**

- servizio fax e fotocopiatrice

**SALE O AREE COMUNI**

- almeno un'area per uso comune che può coincidere con la sala ristorante o colazione
- punto ristoro, anche con distributore automatico

**SERVIZI IGIENICI E BAGNI AD USO COMUNE**

- servizi igienici destinati ai locali e aree comuni e/o di somministrazione di alimenti e bevande con gabinetto distinto per sesso
- bagni completi ad uso comune delle camere prive di bagno privato nella misura di un bagno ogni 8 posti letto o frazione non serviti di WC con minimo di uno per piano

**bagni privati nelle camere**

- il numero dei locali bagno completi dotati di acqua calda e fredda deve corrispondere al 40% delle camere

**CAMERE**

- un numero minimo di sette camere per quanto riguarda la superficie delle camere e bagni privati deve essere prevista
- per la camera singola una superficie minima di 8 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per la camera doppia una superficie minima di 14 metri quadrati al netto dei bagni privati

---

<sup>3</sup> Tabella così modificata dall'art. 1, comma 1 della L.R. 22 novembre 2010, n. 31.

- per ogni ulteriore posto letto una superficie minima di 6 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per il bagno privato completo una superficie minima di 3 metri quadrati salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali

## **DOTAZIONE DELL'ESERCIZIO ALBERGHIERO**

### **riscaldamento**

- in tutto l'esercizio esclusi gli alberghi con apertura limitata alla stagione estiva. In tali strutture, qualora temporaneamente aperte in stagione non estiva, il riscaldamento deve essere comunque assicurato in tutte le aree dell'esercizio effettivamente utilizzate

### **dotazioni varie**

- televisore ad uso comune
- apparecchio telefonico ad uso comune

## **DOTAZIONE DELLE CAMERE**

- arredamento di base (letto con comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce sul comodino)
- lavabo dotato di acqua calda e fredda con specchio e presa di corrente (se privo di servizi igienici)
- chiamata del personale con citofono o campanello

## **DOTAZIONE DEI BAGNI PRIVATI COMPLETI (lavabo, WC, bidet, vasca o doccia)**

- chiamata di emergenza in tutti i servizi igienici (privati e comuni)
- asciugamani e teli bagno in numero adeguato agli ospiti e tappetino - materiale d'uso per l'igiene della persona
- cestino rifiuti e sacchetti igienici

## **ALBERGHI A DUE STELLE**

### **SERVIZIO DI RICEVIMENTO**

- assicurato 12 ore su 24

### **servizio di notte**

- addetto disponibile a chiamata

### **servizio di trasporto bagagli negli orari in cui è garantito il ricevimento**

- assicurato a mezzo carrello

### **servizio custodia**

- in cassaforte dell'albergo

### **SERVIZIO DI PRIMA COLAZIONE**

- in sale o aree comuni destinate anche ad altri usi

## **SERVIZI ALLE CAMERE**

- servizio di pulizia nelle camere una volta al giorno
- cambio della biancheria da camera due volte alla settimana salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente

- cambio della biancheria da bagno tre volte alla settimana salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente

**SERVIZI VARI**

- servizio fax e fotocopiatrice

**SALE O AREE COMUNI**

- di superficie complessiva, non inferiore a mq. 4 per le prime 10 stanze, mq. 1 per ognuna delle ulteriori stanze fino alla ventesima, mq. 0,5 per ogni ulteriore stanza
- punto ristoro, anche con distributore automatico

**SERVIZI IGIENICI E BAGNI AD USO COMUNE**

- servizi igienici destinati ai locali e aree comuni e/o di somministrazione di alimenti e bevande con gabinetto distinto per sesso
- bagni completi ad uso comune delle camere prive di bagno privato nella misura di un bagno ogni 6 posti letto o frazione non serviti di WC con minimo di uno per piano

**bagni privati nelle camere**

- il numero dei locali bagno completi dotati di acqua calda e fredda deve corrispondere all'80% delle camere

**CAMERE**

- un numero minimo di sette camere per quanto riguarda la superficie delle camere e bagni privati deve essere prevista
- per la camera singola una superficie minima di 8 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per la camera doppia una superficie minima di 14 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per ogni ulteriore posto letto una superficie minima di 6 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per il bagno privato completo una superficie di 3 metri quadrati salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali

**DOTAZIONE DELL'ESERCIZIO ALBERGHIERO****ascensore clienti** (salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali)

- obbligatorio per edifici superiori a due livelli (compreso i piani interrati qualora forniti, anche in parte, di locali a servizio degli ospiti)

**riscaldamento**

- in tutto l'esercizio esclusi gli alberghi con apertura limitata alla stagione estiva. In tali strutture, qualora temporaneamente aperte in stagione non estiva, il riscaldamento deve essere comunque assicurato in tutte le aree dell'esercizio effettivamente utilizzate

**dotazioni varie**

- televisore ad uso comune
- apparecchio telefonico ad uso comune

**DOTAZIONE DELLE CAMERE**

- arredamento di base (letto con comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce sul comodino)

- sgabello o ripiano apposito per bagagli
- lavabo dotato di acqua calda e fredda con specchio e presa di corrente (se privo di servizi igienici)
- chiamata del personale con citofono o campanello

**DOTAZIONE DEI BAGNI PRIVATI COMPLETI (lavabo, WC, bidet, vasca o doccia)**

- chiamata di emergenza in tutti i servizi igienici (privati e comuni)
- asciugamani e teli bagno in numero adeguato agli ospiti e tappetino
- materiale d'uso per l'igiene della persona
- cestino rifiuti e sacchetti igienici

**ALBERGHI A TRE STELLE****SERVIZIO DI RICEVIMENTO**

- assicurato 16 ore su 24

**servizio di notte**

- addetto disponibile a chiamata

**servizio di trasporto bagagli negli orari in cui è garantito il ricevimento**

- assicurato a mezzo carrello

**servizio custodia**

- in cassaforte dell'albergo

**SERVIZIO DI BAR**

- 12 ore su 24 con addetto

**servizio di bar reso anche nelle camere**

- 12 ore su 24 con addetto

**SERVIZIO DI PRIMA COLAZIONE**

- in sale o aree comuni destinate anche ad altri usi

**SERVIZI ALLE CAMERE**

- servizio di pulizia nelle camere una volta al giorno
- cambio della biancheria da camera due volte alla settimana salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente
- cambio della biancheria da bagno tre volte alla settimana salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente

**LINGUE ESTERE**

- una lingua

**SERVIZI VARI**

- divise per il personale
- servizio fax e fotocopiatrice
- servizio *internet* riservato agli alloggiati

**SALE O AREE COMUNI**

- sala ristorante (se previsto servizio)

- di superficie complessiva, esclusa l'eventuale sala ristorante, non inferiore a mq. 4 per le prime 10 stanze, mq. 1 per ognuna delle ulteriori stanze fino alla ventesima, mq. 0,5 per ogni ulteriore stanza (maggiorata del 10 per cento)
- sala o area bar in locale comune

### **SERVIZI IGIENICI E BAGNI AD USO COMUNE**

- servizi igienici destinati ai locali e aree comuni e/o di somministrazione di alimenti e bevande con gabinetto distinto per sesso

### **bagni privati nelle camere**

- il numero dei locali bagno completi dotati di acqua calda e fredda deve corrispondere al 100 per cento delle camere

### **CAMERE**

- un numero minimo di sette camere per quanto riguarda la superficie delle camere e bagni privati deve essere prevista
- per la camera singola una superficie minima di 8 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per la camera doppia una superficie minima di 14 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per ogni ulteriore posto letto una superficie minima di 6 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per il bagno privato completo una superficie di 3 metri quadrati salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali

### **DOTAZIONE DELL'ESERCIZIO ALBERGHIERO**

**ascensore clienti** (salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali)

- obbligatorio per edifici superiori a due livelli (compreso i piani interrati qualora forniti, anche in parte, di locali a servizio degli ospiti) riscaldamento
- in tutto l'esercizio esclusi gli alberghi con apertura limitata alla stagione estiva. In tali strutture, qualora temporaneamente aperte in stagione non estiva, il riscaldamento deve essere comunque assicurato in tutte le aree dell'esercizio effettivamente utilizzate

### **dotazioni varie**

- televisore ad uso comune
- apparecchio telefonico ad uso comune

### **DOTAZIONE DELLE CAMERE**

- arredamento di base (letto con comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce su comodino)
- sgabello o ripiano apposito per bagagli
- televisore
- telefono obbligatorio abilitazione chiamata esterna
- cassetta di sicurezza (50% sul n. camere)
- chiamata del personale a mezzo telefono

### **DOTAZIONE DEI BAGNI PRIVATI COMPLETI (lavabo, WC, bidet, vasca o doccia)**

- chiamata di emergenza in tutti i servizi igienici (privati e comuni)
- asciugamani e teli bagno in numero adeguato agli ospiti e tappetino
- oggettistica e materiale d'uso per l'igiene della persona

- asciugacapelli
- cestino rifiuti e sacchetti igienici

## **ALBERGHI A QUATTRO STELLE**

### **SERVIZIO DI RICEVIMENTO**

- assicurato 16 ore su 24

#### **servizio di notte**

- portiere di notte

#### **servizio di trasporto bagagli negli orari in cui è garantito il ricevimento**

- a cura di addetto

#### **servizio custodia**

- in cassette di sicurezza singole nelle camere

### **SERVIZIO DI BAR**

- 12 ore su 24 con addetto

#### **servizio di bar reso anche nelle camere**

- 16 ore su 24 con addetto

### **SERVIZIO DI PRIMA COLAZIONE**

- in sala apposita o ristorante
- servizio di prima colazione reso anche nelle camere negli orari previsti per la colazione

### **SERVIZIO DI RISTORANTE**

- in sala apposita, se previsto il servizio

### **SERVIZI ALLE CAMERE**

- servizio di pulizia nelle camere una volta al giorno con riassetto pomeridiano
- cambio della biancheria da camera tutti i giorni salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente
- cambio della biancheria da bagno tutti i giorni salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente

### **LINGUE ESTERE**

- due lingue

### **SERVIZI VARI**

- servizio di lavaggio e stiratura biancheria ospiti con consegna entro le 24 ore
- divise per il personale
- servizio di parcheggio assicurato dalle 8 alle 22 per almeno il 50% delle camere
- servizio fax e fotocopiatrice
- servizio *internet* riservato agli alloggiati

### **LOCALI A SERVIZIO DEGLI ALLOGGIATI**

- vano adibito a guardaroba e deposito bagagli

**SALE O AREE COMUNI**

- sala ristorante (se previsto servizio)
- di superficie complessiva, esclusa l'eventuale sala ristorante, non inferiore a mq. 4 per le prime 10 stanze, mq. 1 per ognuna delle ulteriori stanze fino alla ventesima, mq. 0,5 per ogni ulteriore stanza (maggiorata del 30 per cento)
- sala o area bar in apposito locale
- sala o area prima colazione
- sala o area riservata per riunioni

**SERVIZI IGIENICI E BAGNI AD USO COMUNE**

- servizi igienici destinati ai locali e aree comuni e/o di somministrazione di alimenti e bevande con gabinetto distinto per sesso

**bagni privati nelle camere**

- il numero dei locali bagno completi dotati di acqua calda e fredda deve corrispondere al 100 per cento delle camere

**CAMERE**

- un numero minimo di sette camere per quanto riguarda la superficie delle camere e bagni privati deve essere prevista
- per la camera singola una superficie minima di 9 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per la camera doppia una superficie minima di 15 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per ogni ulteriore posto letto una superficie minima di 6 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per il bagno privato completo una superficie di 4 metri quadrati salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali

**DOTAZIONE DELL'ESERCIZIO ALBERGHIERO****ascensore clienti** (salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali)

- obbligatorio per edifici superiori a due livelli (compreso i piani interrati qualora forniti, anche in parte, di locali a servizio degli ospiti)

**riscaldamento**

- in tutto l'esercizio esclusi gli alberghi con apertura limitata alla stagione estiva. In tali strutture, qualora temporaneamente aperte in stagione non estiva, il riscaldamento deve essere comunque assicurato in tutte le aree dell'esercizio effettivamente utilizzate

**impianto di condizionamento dell'aria**

- nei locali comuni e regolabile dal cliente nelle camere a quote altimetriche inferiori a 500 metri slm

**dotazioni varie**

- televisore ad uso comune
- apparecchio telefonico ad uso comune

**DOTAZIONE DELLE CAMERE**

- arredamento di base (letto con comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce su comodino)
- sgabello o ripiano apposito per bagagli
- poltrona

- televisore
- rete TV satellitare
- telefono obbligatorio abilitazione chiamata esterna
- connessione a *internet*
- cassetta di sicurezza (100 per cento sul n. camere)
- frigo bar
- chiamata del personale a mezzo telefono

**DOTAZIONE DEI BAGNI PRIVATI COMPLETI (lavabo, WC, bidet, vasca o doccia)**

- chiamata di emergenza in tutti i servizi igienici (privati e comuni)
- accappatoio da bagno a persona
- asciugamani e teli bagno in numero adeguato agli ospiti e tappetino
- oggettistica e materiale d'uso per l'igiene della persona
- asciugacapelli
- cestino rifiuti e sacchetti igienici

**ALBERGHI A CINQUE STELLE****SERVIZIO DI RICEVIMENTO**

- assicurato 24 ore su 24

**servizio di notte**

- portiere di notte

**servizio di trasporto bagagli negli orari in cui è garantito il ricevimento**

- a cura di addetto

**servizio custodia**

- in cassette di sicurezza singole nelle camere

**SERVIZIO DI BAR**

- 16 ore su 24 con addetto

**servizio di bar reso anche nelle camere**

- 24 ore su 24 con addetto

**SERVIZIO DI PRIMA COLAZIONE**

- in sala apposita o ristorante
- servizio di prima colazione reso anche nelle camere negli orari previsti per la colazione

**SERVIZIO DI RISTORANTE**

- in sala apposita
- servizio di ristorante reso anche nelle camere negli orari previsti per la ristorazione

**SERVIZI ALLE CAMERE**

- servizio di pulizia nelle camere una volta al giorno con riassetto pomeridiano
- cambio della biancheria da camera tutti i giorni salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente
- cambio della biancheria da bagno tutti i giorni salvo diverse scelte del cliente a tutela dell'ambiente

**LINGUE ESTERE**

- tre lingue

**SERVIZI VARI**

- servizio di lavaggio e stiratura biancheria ospiti con consegna in giornata
- divise per il personale
- servizio di parcheggio 24 ore su 24 ore (80 per cento delle camere)
- servizio fax e fotocopiatrice
- servizio *internet* riservato agli alloggiati

**dotazioni varie**

- televisore ad uso comune
- apparecchio telefonico ad uso comune
- ingresso protetto da portico o pensilina (salvo deroghe in caso di strutture soggette a vincoli)

**DOTAZIONE DELLE CAMERE**

- arredamento di base (letto con comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce su comodino)
- sgabello o ripiano apposito per bagagli
- poltrona
- televisore
- rete TV satellitare
- telefono obbligatorio abilitazione chiamata esterna
- connessione a *internet*
- cassetta di sicurezza (100 per cento sul n. camere)
- frigo bar
- misure atte a ridurre i rumori
- chiamata del personale a mezzo telefono

**DOTAZIONE DEI BAGNI PRIVATI COMPLETI (lavabo, WC, bidet, vasca o doccia)**

- chiamata di emergenza in tutti i servizi igienici (privati e comuni)
- accappatoio da bagno a persona
- asciugamani e teli bagno in numero adeguato agli ospiti e tappetino
- oggettistica e materiale d'uso per l'igiene della persona
- asciugacapelli
- cestino rifiuti e sacchetti igienici

**LOCALI A SERVIZIO DEGLI ALLOGGIATI**

- vano adibito a guardaroba e deposito bagagli

**SALE O AREE COMUNI**

- sala ristorante
- di superficie complessiva, esclusa l'eventuale sala ristorante, non inferiore a mq. 4 per le prime 10 stanze, mq. 1 per ognuna delle ulteriori stanze fino alla ventesima, mq. 0,5 per ogni ulteriore stanza (maggiorata del 50 per cento)
- sala o area bar
- sala o area soggiorno/lettura/divertimento
- sala o area prima colazione
- sala o area riservata per riunioni

**SERVIZI IGIENICI E BAGNI AD USO COMUNE**

- servizi igienici destinati ai locali e aree comuni e/o di somministrazione di alimenti e bevande con gabinetto distinto per sesso

**bagni privati nelle camere**

- il numero dei locali bagno completi dotati di acqua calda e fredda deve corrispondere al 100 per cento delle camere

**CAMERE**

- un numero minimo di sette camere per quanto riguarda la superficie delle camere e bagni privati deve essere prevista
- per la camera singola una superficie minima di 9 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per la camera doppia una superficie minima di 16 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per ogni ulteriore posto letto una superficie minima di 6 metri quadrati al netto dei bagni privati
- per il bagno privato completo una superficie minima di 5 metri quadrati salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali

**DOTAZIONE DELL'ESERCIZIO ALBERGHIERO****ascensore clienti** (salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali)

- obbligatorio per edifici superiori a due livelli (compreso i piani interrati qualora forniti, anche in parte, di locali a servizio degli ospiti)
- ascensore di servizio o montacarichi (salve le deroghe previste da norme nazionali o regionali)

**riscaldamento**

- in tutto l'esercizio, esclusi gli alberghi con apertura limitata alla stagione estiva. In tali strutture, qualora temporaneamente aperte in stagione non estiva il riscaldamento deve essere comunque assicurato in tutte le aree dell'esercizio effettivamente utilizzate

**impianto di condizionamento dell'aria**

- nei locali comuni e regolabile dal cliente nelle camere a quote altimetriche inferiori a 500 metri slm.

**TABELLA B**  
**REQUISITI (OBBLIGATI E FUNGIBILI)**  
**DEGLI ALBERGHI RESIDENZIALI**  
**CON I RELATIVI PUNTEGGI**

**NOTE**

- (1) Il locale bagno completo si intende dotato di lavabo, vaso all' inglese con cassetta di cacciata, vasca da bagno o doccia, *bidet*, specchio con presa corrente, acqua calda e fredda. Tale dotazione (voci 2.02 e 2.04) non è tassativa per gli esercizi ubicati in immobili già esistenti, in relazione agli eventuali oggettivi impedimenti connessi con le caratteristiche strutturali e di superfici degli immobili
- (2) L'obbligo del riscaldamento (voce 2.07) va riferito alla particolare disciplina che ogni Regione si riserva di dettare
- (3) Obbligatorio per gli alberghi residenziali \*\*\*
- (4) Obbligatorio per gli alberghi residenziali \*\*\*\*
- (5) Obbligatorio per gli alberghi residenziali \*\*\*\*\*
- (6) Per gli immobili esistenti, l'obbligo dell' ascensore (voce 2.10) sussiste se tecnicamente e legittimamente realizzabile.

*Avvertenza:* Quando le «voci» relative ai requisiti obbligati sono divise in sottovoci, la sottovoce obbligata per un determinato livello di classificazioni può essere sostituita con altra sottovoce di grado superiore.

**1. PRESTAZIONE DI SERVIZI( TAB B)**

*1.01 Servizi di ricevimento e di portineria - Informazioni*

1.011 assicurati 16/24 ore (5) punti 6

1.012 assicurati 14/24 ore (4) punti 3

1.013 assicurati 12/24 ore (3) punti 1

*1.02 Servizio custodia valori*

1.021 in cassaforte dell' albergo residenziale punti 1

1.022 in cassaforte dell' albergo residenziale e  
con disponibilità di cassette di sicurezza  
singole in numero pari ad almeno il 30%

delle unità abitative punti 2

1.03 *Servizio di notte*

1.031 portiere di notte (5) punti 10

1.032 addetto disponibile, a chiamata (3) (4) punti 1

1.04 *Trasporto interno dei bagagli*

1.041 a cura del personale punti 6

1.042 a mezzo carrello a disposizione della  
clientela punti 3

1.05 *Servizio di automobile*

1.051 vettura o minibus riservato unicamente al trasporto  
cliente e bagagli, gratuito punti 5

1.052 come sopra, a pagamento punti 3

1.06 *Servizio di 1<sup>a</sup> colazione*

1.061 in sala apposita punti 3

1.062 in sale comuni destinate anche ad altri  
usi punti 2

1.063 per servizio reso anche nelle unità abitative,  
aggiungere punti 5

1.07 *Servizio di bar nel locale ove è ubicato l'  
impianto*

1.071 assicurato 16/24 ore a cura del personale  
addetto punti 3

1.072 assicurato 12/24 ore a cura del personale  
addetto punti 2

1.08 *Servizio di bar nei locali comuni*

1.081 assicurato 16/24 ore a cura del personale  
addetto punti 3

1.082 assicurato 12/24 ore a cura del personale  
addetto punti 2

1.083 assicurato per periodi inferiori a 12/24  
ore punti 1

*1.09 Servizio di bar nelle unità abitative*

- 1.091 100% delle unità abitative con minibar o con servizio assicurato 24/24 ore a cura del personale addetto punti 10
- 1.092 assicurato 16/24 ore a cura del personale addetto punti 7
- 1.093 assicurato 12/24 ore a cura del personale addetto punti 5
- 1.094 distributori automatici ai piani (almeno 1 per piano) punti 2

*1.10 Divise per il personale (5) punti 5**1.11 Lingue estere correntemente parlate*

- 1.111 dal gestore o direttore: 3 lingue punti 3  
2 lingue (5) punti 2  
1 lingua (3) (4) punti 1
- 1.112 dai capo servizio: 4 o più lingue punti 4  
3 lingue punti 3  
2 lingue punti 2  
1 lingua punti 1

*1.12 Servizio di centralino telefonico*

- 1.121 assicurato da addetto 24/24 ore punti 5
- 1.122 assicurato da addetto 16/24 ore punti 3
- 1.123 assicurato da addetto 12/24 ore (3) (4) (5) punti 1
- 1.124 per conoscenza di almeno due lingue estere da parte dell' addetto, aggiungere punti 2
- 1.125 come sopra, una lingua, aggiungere punti 1

*1.13 Cambio biancheria*

- 1.131 lenzuola e federe:  
tutti i giorni (5) punti 8  
almeno 3 volte alla settimana (4) punti 4

almeno 2 volte alla settimana (3) punti 1

1.132 asciugamani nelle unità abitative:

tutti i giorni (5) punti 3

almeno 3 volte alla settimana (3) (4) punti 1

1.14 *Accessori dei locali bagni privati*

Vedi voce corrispondente in Tabella A

1.15 *Accessori nelle unità abitative*

necessario per cucito

documentazione sull' albergo residenziale

necessario per scrivere

per ogni accessorio punti 1

1.16 *Lavatura e stiratura biancheria degli ospiti*

1.161 resa entro le ore 12 per biancheria

consegnata entro le ore 9 punti 8

1.162 resa entro le 24 ore (5) punti 4

1.17 *Pulizia calzature*

1.171 a cura del personale punti 4

1.172 macchine automatiche ad uso gratuito punti 2

1.18 *Pulizia nelle unità abitative*

1.181 una volta al giorno, con riassetto

pomeridiano punti 2

1.132 una volta al giorno (3) (4) (5) punti 1

**2. DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE( TAB. B)**

2.01 *Acqua corrente calda e fredda in tutte le unità abitative (3) (4) (5) punti 1*

2.02 *Locali - bagno privati (completi) (1)*

2.021 in tutte le unità abitative (3) (4) punti 1

2.022 in tutte le unità abitative, con antibagno dotato di lavabo (5) punti 8

2.03 *Dotazione ulteriore dei locali - bagno privati*

2.031 2° lavabo in almeno il 75% delle unità abitative,  
ove non sia già obbligatorio punti 10

2.032 come sopra, in almeno il 50% delle unità  
abitative punti 6

2.04 *Locali - bagno comuni completi (1)*  
*uno per piano (3) (4) (5) punti 1*

2.05 *Servizi igienici comuni aggiuntivi*

2.051 per ogni bagno in più punti 2

2.052 per ogni gabinetto, con lavabo punti 1

2.06 *Chiamata di allarme in tutti i servizi (bagni e*  
*gabinetti) privati e comuni (3) (4) (5) punti 1*

2.07 *Riscaldamento in tutto l'esercizio (2) (3)*  
*(4) (5) punti 1*

2.08 *Aria condizionata*

2.081 in tutto l' esercizio, e regolabile  
dal cliente nelle unità abitative punti 5

2.082 nei locali comuni e, regolabile dal  
cliente, in almeno il 50% delle unità  
abitative punti 3

2.083 nei locali comuni punti 1

2.09 *Ascensore di servizio o montacarichi punti 3*

2.10 *Ascensore per i clienti (3) (4) (5) (6) punti 1*

2.11 *Composizione delle unità abitative*

2.111 100% delle unità con vani distinti per  
cucina - soggiorno e per pernottamento  
(5) punti 6

2.112 almeno il 50% unità con vani distinti per cucina –  
soggiorno e per pernottamento punti 4

2.113 100% monolocali attrezzati per cucina,  
soggiorno e pernottamento (4) punti 2

2.114 100% monolocali attrezzati per cucine e  
pernottamento (3) punti 1

## 2.12 Sistemazione delle unità abitative

Attrezzatura idonea alla preparazione ed alla consumazione dei pasti nonché:

2.121 dotazione prevista per le camere ed i bagni degli alberghi a 5 stelle (4) (5) punti 3

2.122 dotazione prevista per le camere ed i bagni degli alberghi a 3 stelle (3) punti 1

## 2.13 Salotto permanente in vano separato in più del 3% delle unità abitative punti 3

## 2.14 Televisione

2.141 a colori in tutte le unità abitative punti 8

2.142 in bianco e nero in tutte le unità abitative (4) (5) punti 4

2.143 in bianco e nero nel 50% delle unità abitative punti 2

2.144 ad uso comune punti 1

## 2.15 Radio e filodiffusione nelle unità abitative, con regolazione autonoma

2.151 nel 100% delle unità abitative (5) punti 4

2.152 almeno nel 50% delle unità abitative punti 1

## 2.16 Chiamata del personale (3) (4) (5)

2.161 chiamata telefonica diretta punti 4

2.162 chiamata attraverso centralino e con campanello punti 3

2.163 chiamata attraverso centralino punti 2

2.164 chiamata con campanello punti 1

## 2.17 Telefono nelle unità abitative, non abilitato alla chiamata esterna diretta

2.171 nel 100% (5) punti 4

2.172 almeno nel 70% (4) punti 2

2.173 almeno nel 50% (3) punti 1

2.18 *Telefono nelle camere, abilitato alla chiamata esterna diretta*

2.181 nel 100% punti 8

2.182 almeno nel 70% punti 4

2.183 almeno nel 50% punti 2

2.19 *Linee telefoniche esterne*

2.191 una linea telefonica con apparecchio per uso comune (3) (4) (5) punti 1

2.192 per ogni ulteriore linea telefonica (entro un massimo di 10 linee) punti 1

2.20 *Telex punti 8*

2.21 *Sale comuni*

2.211 una sala per uso comune (3) punti 3

2.212 di superficie complessiva (esclusa l'eventuale sala ristorante) pari a mq. 4 per ognuna delle prime dieci unità abitative, mq. 1 per ognuna delle ulteriori unità fino alla ventesima, mq. 0.5 per ogni unità oltre la ventesima (4) punti 2

2.213 come 2.212, maggiorata del 10% (5) punti 3

2.214 come 2.212, maggiorata del 20% punti 4

2.215 come 2.212, maggiorata del 30% punti 5

2.216 come 2.212, maggiorata del 40% punti 7

2.217 come 2.212, maggiorata del 50% punti 9

2.218 come 2.212, maggiorata dell'80% punti 12

2.219 come 2.212, maggiorata del 100% punti 15

2.22 *Ristorante punti 5*

2.23 *Banco bar*

2.231 posto in locale separato punti 10

2.232 posto in locale comune punti 5

2.233 esterno, ma con accesso diretto  
dall'albergo punti 2

2.24 *Sala lettura separata punti 3*

2.25 *Sala TV separata punti 3*

2.26 *Cassetta di sicurezza a muro (almeno nel 30%  
delle unità abitative) punti 2*

2.27 *Impianti sportivo - ricreativi*

2.271 piscina coperta punti 10

2.272 piscina scoperta punti 5

2.273 campo da golf punti 6

2.274 campo da tennis, ognuno punti 3

2.275 per altri impianti (minigolf, bocce ecc)  
ognuno punti 2

2.28 *Sauna privata punti 2*

2.29 *Sala giochi per bambini, separata*

2.291 di superficie superiore a mq. 30 punti 3

2.292 di superficie da 25 a 30 mq. punti 2

2.293 se con assistente, aggiungere punti 3

2.30 *Ingresso protetto da portico o pensilina punti 3*

2.31 *Ingresso separato per i bagagli punti 3*

2.32 *Locali di servizio (offices) ai piani punti 3*

2.33 *Accessibilità per handicappati (accesso a livello  
stradale o facilitato, ascensore di cm. 75x130  
con porte automatiche, locali con porte di  
almeno 75 cm. di larghezza) punti 5*

### **3. UBICAZIONE E ASPETTO ( TAB. B)**

#### *3.01 Accessi e comunicazioni*

3.011 con mezzi pubblici (taxi, autobus, ecc)  
ottimi punti 3  
normali punti 2

3.012 con vetture private  
ottimi punti 3  
normali punti 2

#### *3.02 Collocazione nella località*

3.021 eccezionale (vista, centralità, parco) punti 6

3.022 ottima punti 4

3.023 buona punti 2

#### *3.03 Rumori nelle unità abitative*

3.031 100% delle unità abitative senza rumori,  
o insonorizzate punti 8

3.032 60% delle unità abitative senza rumori,  
o insonorizzate punti 4

3.033 40% delle unità abitative senza rumori,  
o insonorizzate punti 2

#### *3.04 Aspetto esterno*

3.041 impeccabile punti 5

3.042 ottimo punti 3

3.043 buono punti 1

#### *3.05 Area di pertinenza dell'esercizio alberghiero a disposizione della clientela*

3.051 almeno 100 mq. per unità abitativa punti 12

3.052 almeno 50 mq. per unità abitativa punti 8

3.053 almeno 25 mq. per unità abitativa punti 5

3.054 almeno 5 mq. per unità abitativa punti 2

3.06 *Posti di parcheggio gratuiti, nell'esercizio o nelle adiacenze, senza limitazione di tempo e in percentuale del numero delle unità abitative*

3.061 almeno il 100% punti 8

3.062 almeno l'80% punti 6

3.063 almeno il 60% punti 4

3.064 almeno il 30% punti 2

(Questo punteggio, per le località senza accesso stradale è forfettariamente sostituito da:

6 punti per aspiranti a 5 stelle

4 punti per aspiranti a 3 o 4 stelle)

**RIEPILOGO  
DEI «REQUISITI OBBLIGATI»  
DEGLI ALBERGHI RESIDENZIALI  
(IN ELENCHI SEPARATI  
PER OGNI LIVELLO DI CLASSIFICA)**

**REQUISITI OBBLIGATI  
PER ALBERGHI RESIDENZIALI  
con 3 stelle \*\*\***

1.01 *Servizi di ricevimento e di portineria - informazioni*

1.013 assicurati 12/24 ore punti 1

1.03 *Servizio di notte*

1.032 addetto disponibile, a chiamata punti 1

1.11 *Lingue estere correntemente parlate*

1.111 dal gestore o direttore: 1 lingua punti 1

1.12 *Servizio telefonico*

1.123 assicurato da addetto 12/24 ore punti 1

1.13 *Cambio biancheria*

1.131 lenzuola e federe: almeno 2 volte alla

settimana punti 1

1.132 asciugamani nelle unità abitative: almeno  
2 volte alla settimana punti 1

1.18 *Pulizia nelle unità abitative*

1.182 due volte alla settimana punti 1

2.01 *Acqua corrente calda e fredda in tutte le unità  
abitative punti 1*

2.02 *Locali - bagno privati (completi)*

2.021 in tutte le unità abitative punti 1

2.06 *Chiamata di allarme in tutti i servizi (bagni e  
gabinetti) privati e comuni punti 1*

2.07 *Riscaldamento in tutto l'esercizio punti 1*

2.10 *Ascensori per gli edifici oltre i due piani  
(escluso il terreno) punti 2*

2.11 *Composizione delle unità abitative*

2.114 100% monolocali attrezzati per cucina e  
pernottamento punti 1

2.12 *Sistemazione minima delle unità abitative:  
possibilità di preparazione e di consumazione  
dei pasti, nonché*

2.122 dotazione prevista per le camere ed i  
bagni degli alberghi a 3 stelle punti 1

2.16 *Chiamata del personale a mezzo di telefono o  
citofono punti 1*

2.17 *Telefono nelle unità abitative, non abilitato alla  
chiamata esterna diretta*

2.173 almeno nel 50% delle unità abitative punti 1

2.19 *Linee telefoniche esterne*

2.191 una linea telefonica, con apparecchio  
per uso comune punti 1

**REQUISITI OBBLIGATORI  
PER ALBERGHI RESIDENZIALI  
con 4 stelle \*\*\*\***

*1.01 Servizi di ricevimento e di portineria - informazioni*

1.012 assicurati 14/ 24 ore punti 3

*1.03 Servizio di notte*

1.032 addetto disponibile, a chiamata punti 1

*1.11 Lingue estere correntemente parlate*

1.111 dal gestore o direttore: 1 lingua punti 1

1.112 dai capi servizio: 1 lingua punti 1

*1.12 Servizio di centralino telefonico*

1.123 assicurato da addette 12/24 ore punti 1

*1.13 Cambio biancheria*

1.131 lenzuola e federe: almeno 2 volte alla settimana punti 4

1.132 asciugamani nelle unità abitative: almeno 3 volte alla settimana punti 1

*1.18 Pulizia nelle unità abitative*

1.182 tre volte alla settimana punti 1

*2.01 Acqua corrente calda e fredda in tutte le unità abitative*

*2.02 Locali - bagno privati (completi) punti 1*

2.021 in tutte le unità abitative punti 1

*2.06 Chiamata di allarme in tutti i servizi (bagni e gabinetti) privati e comuni punti 1*

*2.07 Riscaldamento in tutto l'esercizio punti 1*

*2.10 Ascensori per i clienti punti 1*

*2.11 Composizione delle unità abitative*

2.113 100% monolocali per cucina, soggiorno e pernottamento punti 1

2.12 *Sistemazione minima delle unità abitative: possibilità di preparazione e di consumazione dei pasti, nonché*

2.121 dotazione prevista per le camere ed i bagni degli alberghi a 5 stelle punti 3

2.16 *Chiamata del personale a mezzo di telefono o citofono punti 1*

2.17 *Telefono nelle unità abitative, non abilitato alla chiamata esterna diretta*

2.172 almeno nel 70% delle unità abitative punti 2

2.19 *Linee telefoniche esterne*

2.191 una linea telefonica, con apparecchio per uso comune punti 1

**con 5 stelle \*\*\*\*\***

1.01 *Servizi di ricevimento e di portineria - informazioni*

1.011 assicurati 16/24 ore punti 6

1.03 *Servizio di notte*

1.031 portiere di notte punti 10

1.10 *Divise per il personale punti 5*

1.11 *Lingue estere correntemente parlate*

1.111 dal gestore o dal direttore: 2 lingue punti 2

1.112 dai capi servizio: 2 lingue punti 2

1.12 *Servizio di centralino telefonico*

1.123 assicurato da addetto 12/24 ore punti 1

1.13 *Cambio biancheria*

1.131 lenzuola e fodere: tutti i giorni punti 8

1.132 asciugamani nelle unità abitative: tutti i giorni punti 3

1.16 *Lavatura e stiratura biancheria degli ospiti*

1.162 resa entro le 24 ore punti 4

1.18 *Pulizia nelle unità abitative*

1.182 tutti i giorni feriali punti 1

2.01 *Acqua corrente calda e fredda in tutte le unità abitative punti 1*

2.02 *Locali - bagno privati (completi)*

2.022 in tutte le unità lavorative punti 8

2.06 *Chiamata di allarme in tutti i servizi (bagni e gabinetti) privati e comuni punti 1*

2.07 *Riscaldamento in tutto l'esercizio punti 1*

2.10 *Ascensore per i clienti punti 1*

2.11 *Composizione delle unità abitative*

2.111 30% delle unità con vani distinti per cucina – soggiorno e per pernottamento punti 6

2.12 *Sistemazione minima delle unità abitative: possibilità di preoccupazione e di consumazione dei pasti nonché*

2.121 dotazione prevista per le camere ed i bagni degli alberghi a 5 stelle punti 3

2.14 *Televisione*

2.142 in bianco e nero, in tutte le unità abitative punti 4

2.15 *Radio o filodiffusione nelle unità abitative, con regolazione autonoma*

2.151 nel 100% delle unità abitative punti 4

2.10 *Chiamata del personale a mezzo telefono o citofono punti 1*

*2.17 Telefono nelle unità abitative, non abilitato alla  
chiamata e storna diretta*

2.171 nel 100% delle unità abitative punti 4

*2.19 Linee telefoniche esterne*

2.191 una linea telefonica, con apparecchio  
per uso comune punti 1

**Legge regionale 15 luglio 2025, n. 10 (BUR n. 94/2025)  
(Novellazione)**

**MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013, N. 11 “SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”.  
INTRODUZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLA STRUTTURA  
RICETTIVA ALBERGHIERA DENOMINATA CONDHOTEL.**

**Art. 1 - Finalità.**

1. La Regione del Veneto, al fine di diversificare le strutture in cui si articola l'offerta turistica regionale e favorire investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, riconosce i condhotel quali strutture ricettive alberghiere derivanti da interventi di riqualificazione di alberghi o hotel di cui all'[articolo 24](#), comma 2, lettera a) della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 in unità abitative ad uso residenziale.

2. La presente legge si applica alle strutture individuate al comma 1, intendendosi a tal fine gli immobili esistenti al 21 marzo 2018, data di entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 "Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164" e aventi destinazione ricettiva alberghiera. A tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

**Art. 2 - Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".**

1. Dopo la lettera d), del comma 2, dell'[articolo 24](#) della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, è aggiunta la seguente:  
*“d bis) i condhotel;”.*

2. Al comma 4, dell'[articolo 24](#) della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, dopo le parole: *“La dipendenza”* sono inserite le seguenti parole: *“, ivi compresa quella del condhotel,”*.

3. Dopo il comma 6, dell'[articolo 25](#) della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, sono aggiunti i seguenti:

omissis <sup>(1)</sup>

4. Dopo il comma 4 bis dell'[articolo 31](#) della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, è inserito il seguente:

omissis <sup>(2)</sup>

### **Art. 3 - Disciplina dei condhotel.**

1. Costituiscono condizioni di esercizio dei condhotel:

- a) la presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito degli interventi di riqualificazione, con ciò intendendosi interventi di restauro e di risanamento conservativo ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui rispettivamente alle lettere c) e d) del comma 1, dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- b) la presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospite dell'esercizio alberghiero, che di proprietario dell'unità abitativa a destinazione residenziale;
- c) le camere e le unità abitative ad uso residenziale derivanti dagli interventi di cui alla lettera a) devono essere ubicate in una o più unità immobiliari, inserite in contesto unitario insistenti nello stesso comune e ad una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento.

### **Art. 4 - Disposizioni attuative.**

1. Le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel, le ulteriori condizioni di esercizio dei condhotel, nonché gli obblighi del gestore unico e del proprietario delle unità abitative ad uso residenziale, sono definiti, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge regionale, dalla Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, come da DPCM n. 13 del 2018.

2. Ai fini del calcolo del quaranta per cento della superficie complessiva del compendio immobiliare di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, tale superficie è determinata considerando gli edifici già destinati ad albergo e a dipendenza alberghiera, inclusi quelli destinati a servizi accessori, a locali tecnici e ad attività complementari, con esclusione delle aree scoperte, ubicati in un contesto unitario come definito dall'articolo 4, comma 1, lettera a), del DPCM n. 13 del 2018.

### **Art. 5 - Clausola di neutralità finanziaria.**

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione del Veneto.

**Art. 6 - Entrata in vigore.**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

- 1() Testo riportato dopo il comma 6 dell'articolo 25 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11.
- 2() Testo riportato dopo il comma 4 bis dell'articolo 31 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11.

**LEGGE REGIONALE 23 aprile 2019, n. 3****DISCIPLINA PER L'AVVIO E L'ESERCIZIO DEI CONDHOTEL E PER IL RECUPERO DELLE COLONIE. MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 2004, N. 16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ)**

Testo coordinato con la modifiche apportate da:  
L.R.30 luglio 2019, n. 13

Bollettino Ufficiale n. 248 del 30 luglio 2019

*Art. 1**Oggetto e finalità*

1. La presente legge in attuazione delle disposizioni nazionali in materia, disciplina le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel territorio regionale, prevedendo altresì modalità semplificate per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici dei comuni che si rendano necessarie al recepimento della norma, al fine di diversificare e rafforzare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti, di cui all' articolo 5 della legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità), e di promuovere processi di riqualificazione e di rigenerazione degli immobili esistenti classificati come colonie.

*Art. 2**Ambito di applicazione*

1. La presente legge si applica alle "strutture ricettive esistenti", intendendosi a tal fine gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo alberghiero ai sensi della legge regionale 9 aprile 1990, n. 28 (Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna) o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale, fatto salvo quanto previsto all'articolo 10. A tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

*Art. 3**Specificazione tipologica di condhotel e condizioni di esercizio*

1. Possono assumere la specificazione tipologica di condhotel le strutture ricettive alberghiere esistenti che in seguito ad intervento di riqualificazione si configurino come strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, che rispettino le seguenti condizioni di esercizio:

- a) presenza di almeno sette alloggi (che possono assumere la configurazione di camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 4, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- b) rispetto della percentuale massima della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40 per cento del totale della superficie utile destinata agli alloggi, come meglio precisato al comma 3;
- c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- d) gestione unitaria ed integrata dei servizi del condhotel, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, regolata mediante apposito disciplinare conforme ad apposito schema-tipo approvato dalla Giunta regionale;
- e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
- f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell' articolo 23 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia);
- g) apertura annuale della struttura, come definita all' articolo 4, comma 2, della legge regionale n. 16 del 2004.

2. Ai fini di cui al comma 1, lettera a), qualora il condhotel sia costituito da più immobili, sono di norma considerati inseriti in un contesto unitario immobili che insistano su lotti adiacenti o frontistanti la medesima via o collocati nella medesima piazza, nonché immobili il cui intervento di riqualificazione avvenga nell'ambito di piani particolareggiati o in esecuzione di un progetto unitario previsto dal piano comunale per il miglioramento dell'offerta ricettiva. I comuni, con gli atti di attuazione della presente legge, possono limitare le fattispecie di "contesti unitari" di riferimento in relazione alle caratteristiche delle rispettive aree del proprio territorio. In tutti i casi rimane fermo il rispetto della distanza massima di 200 metri di cui al comma 1, lettera a), del presente articolo. L'intervento di riqualificazione di un condhotel che sia costituito da più immobili è soggetto a permesso di costruire assistito da convenzione volta a garantire i requisiti e le condizioni di cui alla presente legge ed alla restante normativa regionale in materia.

3. In relazione al comma 1, lettera b), si precisa che ai fini della determinazione della superficie utile destinata

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

agli alloggi occorre computare la superficie utile complessiva, calcolata secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali in materia di edilizia, destinata a camere, suite, junior suite, unità bicamera e unità abitative con uso cucina, nonché la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi, come risultante dall'ultimo atto autorizzatorio rilasciato alla struttura ricettiva esistente, fatto salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 3, ed all'articolo 10.

#### *Art. 4*

##### *Intervento di riqualificazione*

1. Per intervento di riqualificazione si intendono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera d) dell'Allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) del medesimo Allegato, la cui realizzazione comporti per la struttura ricettiva alberghiera l'acquisizione, secondo le disposizioni regionali, di una classificazione superiore rispetto a quella precedentemente attribuita di almeno una stella e comunque non inferiore a tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione a quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui al presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni disposte dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione. La documentazione tecnica di cui si compone il progetto di riqualificazione dovrà contemplare il piano economico dell'intervento complessivo, da cui si evinca l'equilibrio tra i costi dell'intervento di riqualificazione e le risorse derivanti dall'alienazione delle unità abitative.
2. Qualora la struttura ricettiva alberghiera sia stata interessata da una riduzione del livello di classifica in data successiva al 21 marzo 2018 questa dovrà riqualificarsi ad un livello di classifica superiore a quello posseduto alla predetta data. Non è consentito procedere ad una diminuzione del livello a cui il condhotel si sia classificato in esito all'intervento di riqualificazione.
3. Ai progetti di riqualificazione in esame si applicano gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 8 dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio). Al fine di incentivare il riuso e la rigenerazione urbana ed il miglioramento dei livelli di sicurezza sismica e di prestazione energetica, per gli edifici che non possiedono i requisiti sismici (costruiti prima della classificazione sismica) è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali. In tal caso il requisito di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), trova applicazione calcolando il 40 per cento della superficie utile degli alloggi a destinazione ricettiva alberghiera e la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi sul progetto del nuovo edificio a seguito della riqualificazione.
4. Per gli edifici vincolati i predetti interventi potranno essere effettuati ove consentiti e nel rispetto dei vincoli esistenti, previo parere degli enti preposti alla tutela.
5. Ai fini del progetto di riqualificazione e del cambio d'uso a condhotel non è dovuto il ricalcolo delle dotazioni e degli standard pertinenziali, fatto salvo quanto diversamente previsto dai comuni nella variante di cui all'articolo 9, commi 2, 3, 4 e 5.

#### *Art. 5*

##### *Vincolo di destinazione - modalità di svincolo*

1. In funzione degli interventi di riqualificazione su edifici esistenti a destinazione ricettiva alberghiera funzionali ad acquisire la specificazione tipologica di condhotel, nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di cui alla presente legge, i comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, previo pagamento del contributo di costruzione, e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme regionali in materia urbanistico-edilizia e da quelle settoriali con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie utile destinabile ad unità abitative ad uso residenziale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b).
2. Il vincolo di destinazione può essere rimosso alle condizioni di cui al comma 1 su richiesta del proprietario della struttura alberghiera in cui si esercita il condhotel, previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.
3. Permane su tutti gli immobili di cui si compone il condhotel, ivi comprese le unità abitative a destinazione residenziale, il vincolo alla gestione unitaria ed integrata di cui all'articolo 6.

#### *Art. 6*

##### *Acquisto e gestione unitaria ed integrata di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel*

1. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel sono regolati dalla normativa nazionale in materia.
2. La gestione alberghiera dei condhotel deve essere effettuata da un unico gestore in modo unitario. Le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettive alberghiere a norma della legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione.

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

3. Il gestore unico deve garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, per l'intero periodo di apertura della struttura, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ed in particolare quelli previsti dagli atti attuativi della legge regionale n. 16 del 2004 per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale nel contratto di cui al comma 1 in merito alle condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni. Il gestore unico deve altresì assicurare che le unità abitative in disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero.

4. Nei periodi di chiusura della struttura ricettiva alberghiera l'erogazione dei servizi alberghieri di cui sopra ai proprietari delle unità abitative è regolato dal contratto di cui al comma 1, fermo restando che il gestore deve garantire il servizio di portineria ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale per l'intero anno solare.

5. Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel deve rispettare le modalità di conduzione del condhotel, garantendo il mantenimento dell'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione di cui al comma 1.

#### *Art. 7*

##### *Rispetto dei requisiti e livello minimo dei servizi*

1. Il gestore unico deve assicurare alla clientela ed ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale tutti i servizi previsti dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato.

2. I proprietari delle singole unità abitative, o il soggetto gestore qualora previsto dal contratto, ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale.

3. Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi. Il comune può prescrivere ulteriori obblighi relativi al livello minimo di uniformità dell'edificio.

4. Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica di cui sopra.

5. I proprietari, o il gestore ove previsto nel contratto, devono assicurare la manutenzione ordinaria delle unità abitative al fine del rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica.

#### *Art. 8*

##### *Riserva d'uso per i singoli proprietari di unità abitative ad uso residenziale*

1. Qualora il proprietario di singole unità abitative intenda avvalersi di una riserva d'uso esclusivo della unità abitativa di proprietà può farlo con le modalità indicate nel presente articolo. Detta facoltà, in conformità alla presente legge, deve essere altresì espressamente prevista nel contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative.

2. Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero o per un limitato periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva.

3. Ove il contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo della stessa, il proprietario deve comunicare il periodo di uso esclusivo per iscritto al soggetto gestore entro il termine previsto dalle norme regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura annuale della struttura ricettiva, al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.

4. Nei periodi in cui il proprietario delle unità abitative ad uso residenziale non si riserva l'uso esclusivo, l'unità abitativa può essere destinata esclusivamente ad uso turistico-ricettivo da parte di terzi mediante il gestore unitario con le modalità di cui all'articolo 6.

#### *Art. 9*

##### *Recepimento da parte dei comuni e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali*

1. Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, del cambio di destinazione d'uso limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale, nei limiti di cui alla presente legge, e relativa possibilità di frazionamento, funzionali all'acquisizione della qualifica di condhotel, i comuni attuano le presenti disposizioni attraverso specifica delibera di consiglio comunale a valenza di atto ricognitorio per l'applicazione di normativa sovraordinata. In tal caso trova applicazione l'articolo 19, comma 6, lettera c), della legge regionale n. 24 del 2017. Dalla data di efficacia della medesima delibera di consiglio comunale non trovano applicazione le disposizioni contenute in norme o piani comunali che ostano alla realizzazione dei condhotel in conformità alla presente legge e secondo quanto deliberato dal consiglio comunale.

2. L'Amministrazione comunale, al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del territorio, può introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel, attraverso il seguente procedimento di variante semplificata:

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

- a) adozione della proposta di variante da parte della giunta comunale;
  - b) presentazione delle osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna;
  - c) espressione del parere del comitato urbanistico di cui all' articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2017 in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra. Trascorso tale termine si considera acquisita la valutazione positiva;
  - d) decisione delle osservazioni ed approvazione della variante da parte del consiglio comunale.
3. La variante di cui al comma 2 deve assicurare una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera e può essere relativa all'intero territorio comunale o ad aree omogenee dello stesso. L'Amministrazione comunale con la variante può inoltre:
- a) individuare i contesti unitari di cui all'articolo 3, comma 2;
  - b) definire requisiti di maggiore qualità del servizio e della struttura, per aree del territorio comunale da sottoporre a particolare tutela.
4. L'efficacia della variante si perfeziona alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.
5. La variante di cui ai commi 2, 3 e 4 può comportare modifiche all'insieme degli strumenti urbanistici comunali interessati.

#### *Art. 10*

##### *Disposizioni particolari sul recupero delle colonie (sostituito comma 3 da art. 23 L.R.30 luglio 2019, n. 13)*

1. Al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunzionalizzare e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere, l'amministrazione comunale, con le modalità di cui all'articolo 9, può prevedere che le presenti disposizioni possano altresì essere applicate agli immobili esistenti classificati come colonie marine ai sensi della normativa regionale, nel rispetto di tutte le condizioni e dei requisiti previsti dalla presente legge, fatto salvo che nel caso di specie il requisito di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), trova applicazione come segue: può essere destinata ad unità abitativa a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40 per cento della superficie utile dell'immobile e la restante parte dell'immobile deve avere destinazione ricettiva alberghiera.
2. Nell'ambito del procedimento inerente alla riqualificazione dell'immobile e di cambio di destinazione d'uso viene apposto il vincolo alberghiero alla parte di immobile a destinazione ricettiva ed il vincolo di gestione unitaria di cui all'articolo 6 all'intero immobile; inoltre si deve provvedere al pagamento del contributo di costruzione commisurato rispettivamente alla destinazione ricettiva e, per quanto concerne le unità abitative, alla destinazione residenziale.
3. *Qualora l'amministrazione comunale si sia avvalsa della possibilità di cui al comma 1, le presenti disposizioni prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando, per ogni altro profilo, il rispetto della pianificazione paesaggistica territoriale ed ambientale, nonché dei vincoli in materia paesaggistica, di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale e delle eventuali specifiche disposizioni pianificatorie di cui all'articolo 9, commi 2 e 3, della presente legge.*
4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle colonie montane, classificate come tali dai comuni sulla base della loro originaria destinazione.

#### *Art. 11*

##### *Avvio dell'attività*

1. L'esercizio dell'attività di condhotel è soggetto a segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) a cui allegare la dichiarazione circa il possesso dei requisiti e di classifica. La modulistica sarà approvata con atto del dirigente del servizio regionale competente.

#### *Art. 12*

##### *Controlli*

1. I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire l'esercizio in qualsiasi momento delle attività di controllo da parte delle autorità competenti.

#### *Art. 13*

##### *Sanzioni*

1. Fatte salve le sanzioni di cui al Titolo VI "Sanzioni" della legge regionale n. 16 del 2004 e le eventuali ulteriori sanzioni previste dalle normative vigenti, la violazione di una delle disposizioni di cui alla presente legge da parte dei proprietari e del soggetto gestore, in relazione agli impegni rispettivamente previsti, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 15.000,00 a euro 90.000,00.

#### *Art. 14*

##### *Modifiche alla legge regionale n. 16 del 2004*

1. Il comma 6 dell' articolo 4 della legge regionale n. 16 del 2004 è sostituito dal seguente:

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

*Art. 15**Disposizioni finali*

1. Per quanto non previsto e per quanto compatibili trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge regionale n. 16 del 2004.

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 gennaio 2018 , n. 13**

Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. (18G00036)

Vigente al : 24-6-2026

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI**

sulla proposta del

MINISTRO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ

CULTURALI E DEL TURISMO

di concerto con

IL MINISTRO

DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Vista la legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modifiche ed integrazioni, recante «Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri»;

Visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, e successive modificazioni, recante «Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante: «Riforma dell'organizzazione del Governo,

a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Visto l'articolo 1, comma 2, della legge 24 giugno 2013, n. 71, con cui sono state trasferite al Ministero per i beni e le attività culturali le funzioni esercitate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri in materia di turismo;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171, recante «Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89» e successive modificazioni;

Visto il decreto ministeriale 23 gennaio 2016, recante «Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208»;

Visto il decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 765 del 1967»;

Vista la legge 2 agosto 1990, n. 241, recante: «Nuove norme sul procedimento amministrativo»;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»;

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

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002, recante: «Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principi per l'armonizzazione, la

valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico»;

Visto il decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri, Dipartimento per lo sviluppo e la competitività del turismo del 21 ottobre 2008, «Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, Serie generale, dell'11 febbraio 2009, n. 34, ed, in particolare, il relativo allegato, «Prospetto di definizione degli standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni per la classificazione degli alberghi»;

Visto il decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, recante: «Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio»;

Visto il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante: «Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124»;

Visto l'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, recante: «Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo», convertito dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, ai sensi del quale «Per le medesime finalità di cui al comma 1, nonché per promuovere l'adozione e la diffusione della "progettazione universale" e l'incremento dell'efficienza energetica, il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con proprio decreto da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata, aggiorna gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese turistiche, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi, tenendo conto delle specifiche esigenze connesse alle capacità ricettiva e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera adottati a livello europeo e internazionale.»;

Visto il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante: «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive», convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;

Visto, in particolare, l'articolo 31, il quale al comma 1 dispone che: «Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, [...]» e, al comma 2: «Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì stabiliti i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale di cui al medesimo comma. [...]»;

Vista l'intesa intervenuta in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nella riunione del 22 giugno 2017;

Uditi i pareri del Consiglio di Stato espressi dalla sezione consultiva per gli atti normativi, nelle adunanze del 27 luglio 2017 e del 23 novembre 2017;

### **Adotta**

il seguente regolamento:

### **Art. 1**

Oggetto e finalità

**1.** Al fine di diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione

degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale, il presente decreto definisce le condizioni di esercizio dei condhotel e indica i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

## **Art. 2**

### Ambito di applicazione

**1.** Il presente decreto si applica agli esercizi alberghieri esistenti che rispettano le condizioni di esercizio di cui all'articolo 4 del presente decreto.

## **Art. 3**

### Definizioni

**1.** Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) condhotel: un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie complessiva non può superare i limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b);
- b) gestione unitaria: attività concernente la fornitura di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, riferibile ad un condhotel, sia per le camere destinate alla ricettività che, in forma integrata e complementare, per le unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina;

c) fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare: attività concernente la fornitura anche alle unità abitative di tipo residenziale dei servizi alberghieri e aggiuntivi normalmente assicurati dal gestore unico della struttura ricettiva alle camere destinate alla ricettività;

d) gestore unico: il soggetto responsabile della gestione unitaria dell'esercizio alberghiero, avviato ai sensi delle leggi vigenti in materia di avviamento dell'esercizio alberghiero;

e) riqualificazione: interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella, da cui risulti una classificazione minima di tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui alla presente lettera, anche nel rispetto delle eventuali prescrizioni disposte da leggi regionali;

f) unità abitative ad uso residenziale: unità abitative, per le quali sia intervenuto specifico mutamento di destinazione d'uso, dotate di servizio autonomo di cucina, inserite nel contesto del condhotel, destinate alla vendita e soggette al limite di superficie complessiva di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), del presente decreto.

## **Art. 4**

### Condizioni di esercizio dei condhotel

**1.** I condhotel rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:

a) presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del presente decreto, ubicati

in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lettera c) del presente comma;

b) rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere;

c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d) gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 5, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;

e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;

f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

## **Art. 5**

### Esercizio dell'attività dei condhotel

**1.** Le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel rispetto della legislazione vigente e delle disposizioni di cui al presente decreto.

**2.** I servizi di cui all'articolo 31, comma 1 del decreto-legge n. 133 del 2014, per le unità abitative a destinazione residenziale devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a dieci dall'avvio dell'esercizio del condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente. La violazione dell'obbligo di cui al primo periodo configura, al

momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile.

## **Art. 6**

### Acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel

**1.** I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel indicano le condizioni di cui all'articolo 4 poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita.

**2.** In particolare devono essere ricompresi i seguenti contenuti:

a) per quanto riguarda i beni oggetto di compravendita, una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel, nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;

b) per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;

c) per quanto riguarda i costi imputabili ai proprietari di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel, una descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi alla proprietà dell'unità residenziale, delle modalità attraverso cui tali costi sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, e delle spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del condhotel;

d) la previsione che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.

**3.** I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale poste all'interno dei condhotel regolano altresì le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno

per qualunque causa l'attività del gestore unico.

**4.** Nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, a qualunque titolo intervenuta, il proprietario della struttura alberghiera si impegna, attraverso apposita pattuizione contrattuale, a subentrare negli obblighi posti a carico del gestore ai sensi dell'articolo 7. In subordine, nel caso di impossibilità sopravvenuta, anche per il proprietario della struttura alberghiera, dell'adempimento degli obblighi di cui al precedente periodo, il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.

## **Art. 7**

### Obblighi del gestore unico

**1.** Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali e alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera b).

## **Art. 8**

### Obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale

**1.** Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel si impegna a rispettare le modalità di conduzione del condhotel, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale di cui all'articolo 6.

**Art. 9**

## Adempimenti in materia di sicurezza e a fini statistici

- 1.** Il gestore unico del condhotel o suo incaricato provvede, ai sensi dell'articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, e con le modalità indicate dal decreto ministeriale ivi previsto, all'identificazione degli ospiti delle unità abitative a destinazione residenziale e a comunicare alla Questura territorialmente competente le generalità delle persone ivi alloggiate, nonché alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322.
- 2.** Il gestore unico, anche nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera d), è soggetto ai controlli sull'esercizio di strutture ricettive previsti dal regio decreto di cui al comma 1.

**Art. 10**

## Trasferimento della proprietà dell'immobile

- 1.** Ai fini della prescritta pubblicità l'atto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

**Art. 11**

## Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera

- 1.** Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso

residenziale, ove sia necessaria una variante urbanistica, le Regioni possono prevedere, con norme regionali di attuazione, modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

**2.** Ove la variante urbanistica non sia necessaria, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e nel rispetto degli standard previsti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e dalle leggi regionali in materia con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie netta destinabile ad unità abitative ad uso residenziale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b); il provvedimento di rimozione del vincolo, per la parte eccedente il predetto limite, è inefficace.

**3.** Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario della struttura alberghiera in cui si esercita il condhotel, previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

## **Art. 12**

### Programmazione locale

**1.** Al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica territoriale, le Regioni, con atti regionali, possono prevedere appositi strumenti di pianificazione concernenti la realizzazione dei condhotel in modo che sia assicurata, d'intesa con ciascun Comune interessato, una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera.

**Art. 13**

## Clausola di salvaguardia delle autonomie

**1.** Le Regioni a statuto ordinario adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal presente decreto entro un anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Restano ferme, in quanto compatibili con quanto disposto dal presente articolo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002.

**2.** Nel medesimo termine di cui al comma 1, le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti ai sensi dei rispettivi statuti speciali e delle relative norme di attuazione.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 22 gennaio 2018

p. Il Presidente del Consiglio dei ministri La Sottosegretaria di Stato Boschi Il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo Franceschini Il Ministro dello sviluppo economico Calenda

Visto, il Guardasigilli: Orlando Registrato alla Corte dei conti il 27 febbraio 2018

Ufficio di controllo sugli atti del MIUR, MIBAC, Min. salute e Min.

lavoro e politiche sociali, reg.ne n. 408