

Legge regionale 7 luglio 2022, n. 25

Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso.

(BURC n. 130 del 7 luglio 2022)

(Testo coordinato con le modifiche di cui alle seguenti leggi regionali: 5 agosto 2022, n. 31; 21 ottobre 2022, n. 35.)

Titolo I

Norme generali

Capo I

Oggetto e finalità

Art. 1

(Principi e finalità)

1. La presente legge, in attuazione degli articoli 9, 41, 42, 44 e 117, terzo comma, della [Costituzione](#), degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nonché della [legge 9 gennaio 2006 n. 14](#) (Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000), cui ha fatto seguito la sottoscrizione, da parte della Regione Calabria, dello Statuto della Rete europea degli enti locali e regionali per l'attuazione della Convenzione europea del paesaggio (RECEP) e della Carta calabrese del paesaggio, nell'ambito della materia del governo del territorio, in coerenza con la [legge regionale 16 aprile 2002, n. 19](#) (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria), individua nella rigenerazione urbana e territoriale lo strumento finalizzato a promuovere il governo sostenibile del territorio, a contenere il consumo del suolo, al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità non solo urbana, edilizia-architettonica ma anche territoriale, paesaggistica e ambientale, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, per favorire la promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, per il perseguimento della coesione sociale, della tutela dell'ambiente e del paesaggio e della salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nonché per concorrere al progressivo raggiungimento dell'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto, la presente legge individua i seguenti obiettivi:
 - a) contribuire all'arresto del consumo di suolo e migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso, favorendo il riequilibrio ambientale, la sostenibilità ecologica, la presenza di aree verdi, l'attuazione di soluzioni tecnologiche, architettoniche e ingegneristiche per la resilienza urbana, la sicurezza sismica;
 - b) favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;
 - c) elevare la qualità della vita, nei centri storici e negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico e nelle periferie con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al coworking e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e

- didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;
- d) tutelare i centri storici e gli agglomerati urbani che rivestono carattere storico nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica, dall'abbandono ovvero dai fenomeni di esclusione causati da processi di repentina ricomposizione sociale;
 - e) integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali;
 - f) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;
 - g) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione;
 - h) favorire, nelle aree oggetto di rigenerazione, elevati standard di efficienza idrica ed energetica degli edifici al fine di ridurre i consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
 - i) tutelare i centri urbani dal degrado causato dai processi di desertificazione delle attività produttive e commerciali;
 - l) promuovere programmi di rigenerazione 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 programmi devono garantire l'inclusione sociale, la qualità della vita e la capacità di resilienza urbana;
 - m) promuovere programmi per il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile e infrastrutturale, avviandoli a recupero, e volti a potenziare la mobilità sostenibile e a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica e delle smart city.
3. Il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 costituisce criterio di premialità nei bandi di finanziamento di natura settoriale e a regia regionale.

Art. 2

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intendono per:
- a) rigenerazione urbana e territoriale: la rigenerazione urbana è un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie negli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), che concorrono a contenere il consumo di suolo e secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi tramite la deimpermeabilizzazione, la bonifica, l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana; l'insieme degli interventi che interessa complessi di più edifici che conducano almeno alla ristrutturazione urbanistica ai sensi articolo 3, comma 1, lettera f), del [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ovvero delle aree di crisi oggetto di rigenerazione urbana, si configura quale intervento di rigenerazione urbana e territoriale, finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città e inteso come volto a progettare l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio

dal punto di vista urbanistico, edilizio, socio-economico, identitario, prevedendo una significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale;

- b) consumo di suolo: variazione da una copertura non artificiale o suolo non consumato a una copertura artificiale del suolo o suolo consumato; trasformazione mediante la realizzazione, dentro e fuori terra, di costruzioni, infrastrutture e servizi, o provocata da azioni quali l'escavazione, l'asportazione, il compattamento, l'impermeabilizzazione; modifica o perdita della superficie agricola, naturale, seminaturale o libera, a seguito di contaminazione, inquinamento o depauperamento; resta ferma la distinzione fra consumo di suolo permanente e consumo di suolo reversibile;
- c) impermeabilizzazione e deimpermeabilizzazione: cambiamento della natura del suolo mediante interventi antropici di copertura artificiale, tali da eliminarne o ridurne la permeabilità, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, anche per effetto della compattazione e tali da creare la frammentazione del territorio rurale e naturale; deimpermeabilizzazione: misure atte a ripristinare parte del suolo al suo stato naturale o seminaturale rimuovendo l'impermeabilizzazione del suolo e ristrutturandone il profilo al fine di recuperare una parte considerevole delle funzioni del medesimo suolo;
- d) ambiti urbani, territoriali e paesaggistici: aree ricadenti nei sistemi insediativi di cui all'articolo 5, comma 2, lettera b), della [l.r. 19/2002](#), ivi inclusi contesti urbani periferici e marginali ed areali caratterizzati da abbandono o degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria per cui si rendono necessari interventi di rigenerazione urbana e territoriale;
- e) centri storici e agglomerati urbani di valore storico: nuclei e complessi edilizi identificati nell'insediamento storico quale risulta dal catasto edilizio urbano di cui al regio [decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652](#) (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito con modificazioni dalla [legge 11 agosto 1939, n. 1249](#), che costituiscono la testimonianza, materiale e immateriale, avente valore di civiltà, del patrimonio culturale nazionale e la cui tutela è finalizzata a preservare la memoria della comunità nelle plurali identità di cui si compone e ad assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, per i servizi e per l'artigianato;
- f) degrado: aree e complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico e da incongruenza con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico e inadeguati dal punto di vista della sicurezza statica, dell'antisismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; aree e complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti o, comunque, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi; aree e complessi edilizi connotati da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici dovute a inquinamenti, antropizzazioni,

- squilibri degli habitat, mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuati con gli strumenti di pianificazione;
- g) degrado urbanistico: aree caratterizzate da un impianto urbano di scarsa qualità morfologica e da carenza di attrezzature, servizi, spazi pubblici, ovvero aree caratterizzate da attrezzature e infrastrutture dismesse;
 - h) degrado edilizio e tipologico: manufatti edilizi, muniti di regolare titolo abilitativo di cui alla lettera n), non finiti, ovvero con caratteristiche estetiche incomplete o di scarsa qualità, dalle tipologie edilizie anomale e/o fuori scala;
 - i) degrado socio-economico: aree caratterizzate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzo, di impropria e/o parziale utilizzazione, con presenza di strutture non compatibili con il contesto urbano di riferimento, carenti per qualità e/o quantità di attività di servizi e spazi pubblici di supporto alla residenza;
 - l) volumetria e superficie esistente: la volumetria e la superficie lorda dell'edificio in stato legittimo di cui alla lettera n), incrementata di quella dei sottotetti, degli eventuali locali tecnici, accessori e di servizio;
 - m) distanze minime e altezze massime dei fabbricati: quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, quelle definite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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);
 - n) edificio in stato legittimo: immobile o parte di esso legittimo ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del [d.p.r. 380/2001](#);
 - o) riqualificazione e riuso: interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del [d.p.r. 380/2001](#) e interventi di nuova costruzione, intesi come interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del [d.p.r. 380/2001](#);
 - p) lotto funzionale: area oggetto di intervento all'interno della quale ricade l'edificio in stato legittimo, come definito alla lettera n), le relative pertinenze secondo la definizione del regolamento edilizio-tipo (RET) di cui al comma 2, nonché eventuali altre aree esterne, anche formate da più particelle, non asservite all'unità immobiliare catastale;
 - q) centro abitato: si intende, in coerenza alle disposizioni normative del Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP), quanto definito dall'articolo 4 del [decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#) (Nuovo codice della strada) e dal [decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495](#) (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
2. Sono fatte salve e prevalenti sui regolamenti comunali non ancora adeguati, le definizioni uniformi (Allegato A) del regolamento edilizio-tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del [d.p.r. 380/2001](#), approvate in esecuzione dell'intesa sottoscritta in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni e successivo recepimento da parte della Regione Calabria.

Art. 3

(Ambito e modalità di applicazione)

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo si applicano ai gruppi di edifici, edifici o parti di essi che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi

dell'articolo 2, comma 1, lettera n). In ogni caso è fatto salvo il rispetto del contenimento del consumo di suolo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b).

2. Gli interventi di cui al presente Titolo sono consentiti negli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), a condizione che le destinazioni d'uso e di ambito siano coerenti con quelle previste dal piano comunale vigente o per i quali non vigono norme che precludano tali possibilità.
3. Sono consentiti interventi diretti di rigenerazione da parte dei privati su gruppi di edifici, su edifici o parti di essi, in stato legittimo per come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera n), secondo quanto disciplinato agli articoli 5, 6, 7 e 8.
4. L'insieme degli interventi di cui al presente Titolo, che interessa complessi di più edifici che conducano almeno alla ristrutturazione urbanistica ai sensi articolo 3, comma 1, lettera f), del [d.p.r. 380/2001](#) ovvero delle aree di crisi oggetto di rigenerazione, si configura quale intervento di rigenerazione urbana e territoriale. Tale intervento è subordinato a deliberazione del consiglio comunale ed è finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città, volto a progettare l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici secondo quanto disciplinato all'articolo 4. L'individuazione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale avviene in sede di redazione dello strumento urbanistico generale, ai sensi della [l.r. 19/2002](#), ovvero secondo quanto disciplinato dall'articolo 4.
5. Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di cui al comma 4, i comuni possono promuovere una manifestazione d'interesse propedeutica alla deliberazione di cui al medesimo comma, allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali dello strumento urbanistico comunale vigente.
6. Al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione di cui al comma 4, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 da sottoporre alla valutazione comunale e alla relativa deliberazione del consiglio.
7. Il comune valuta la proposta di intervento di cui al comma 6 in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici dello strumento urbanistico comunale vigente, nonché in relazione all'interesse pubblico e all'equilibrio del piano economicofinanziario dell'intervento e, se coerente con le previsioni della presente legge, entro novanta giorni dalla richiesta ne delibera in consiglio l'eventuale accoglimento ovvero ne motiva il rigetto, ai sensi della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#) (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).
8. Gli obiettivi, le tempistiche e le modalità operative per gli interventi di cui ai commi 6 e 7 possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata, ai sensi dell'articolo 28 della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) (Legge urbanistica) o dell'articolo 28-bis del [d.p.r. 380/2001](#), tra i comuni e gli operatori interessati, contenente gli impegni delle parti.

Titolo II
Rigenerazione urbana e territoriale, riqualificazione e riuso

Capo I
Misure per la rigenerazione urbana e territoriale

Art. 4

(Programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale)

1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale di cui al comma 4 dell'articolo 3, da approvarsi con deliberazione del consiglio comunale, individua gli obiettivi generali dell'intervento in termini di incremento della resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, di riqualificazione dell'ambiente costruito e di riorganizzazione dell'assetto urbano mediante interventi di messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, nonché attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero e/o il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, al bilancio energetico e idrico, alla valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Per le aree verdi e a servizio di quartiere c'è un vincolo di destinazione e di inedificabilità con l'obbligo, ove previsto dalle norme in materia di pubblicità immobiliare, di trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. In ogni caso è fatto salvo il rispetto del contenimento del consumo di suolo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b).
2. Al fine di redigere la programmazione di cui al comma 1, i comuni definiscono gli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), e predispongono il documento programmatico, anche tenendo conto delle proposte di intervento avanzate da altri soggetti pubblici e privati, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate. La definizione degli ambiti da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'articolo 27 della [l.r. 19/2002](#). Il documento programmatico, in coerenza con gli indirizzi di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e 6, individua parti significative di città o sistemi urbani che richiedono interventi prioritari di riqualificazione basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socioeconomico, nonché spazi ed edifici, anche inutilizzati, in stato legittimo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), ritenuti incongrui dall'amministrazione comunale, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento. I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito.
3. La programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale è formulata in conformità alle norme statali e regionali di settore, nonché nel rispetto e in coerenza con lo strumento urbanistico comunale vigente e con gli altri piani e programmi territoriali sovraordinati a quello comunale, prioritariamente con riferimento alla pianificazione paesaggistica, e può individuare:
 - a) gli interventi pubblici di rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente;

- b) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, per lo svolgimento di forme di lavoro agile, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;
 - c) gli interventi coerenti finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;
 - d) la stima dei relativi costi;
 - e) le aree urbanizzate, le infrastrutture e gli edifici in stato legittimo, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, da candidare ad investimenti pubblici e privati di rigenerazione con gli strumenti di cui alla presente legge.
4. La programmazione comunale può individuare, inoltre, gli interventi relativi ai sistemi e alle reti di servizi correlati agli interventi di rigenerazione e, in particolare:
- a) gli interventi di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e di connessione delle stesse con le reti di energia, gas e acqua (smart grid);
 - b) gli interventi per l'accessibilità e la mobilità sostenibile nelle aree della rigenerazione attraverso il trasporto pubblico, i mezzi pubblici, i percorsi pedonali e ciclabili;
 - c) gli interventi connessi al ciclo dei rifiuti e dei materiali di costruzione e demolizione.
5. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione assicurano le seguenti condizioni:
- a) realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici, nonché di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano;
 - b) adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;
 - c) deimpermeabilizzazione di suolo già impermeabilizzato anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione del suolo ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico e dell'impatto visivo sul contesto di riferimento;
 - d) promozione di una compartecipazione a titolo gratuito in favore dei Comuni per l'incremento di edilizia residenziale pubblica e sociale nei programmi di ristrutturazione urbanistica;
 - e) uso sociale dei luoghi;
 - f) recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;
 - g) abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;
 - h) consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali.
6. La programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale può essere anche attuata:
- a) con accordo di programma di cui all'articolo 15 della [l.r. 19/2002](#) e all'articolo 34 del [decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267](#) (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
 - b) con approvazione di piani attuativi unitari (PAU) della programmazione urbanistica generale di cui all'articolo 24 della [l.r. 19/2002](#), esclusivamente per i comuni che si sono dotati di Piano strutturale comunale (PSC) o di Piano strutturale associato (PSA), ai sensi della [l.r. 19/2002](#);
 - c) con approvazione degli strumenti di attuazione dei comparti edificatori di cui all'articolo 31 della [l.r. 19/2002](#);
 - d) con approvazione degli strumenti di pianificazione negoziata di cui agli articoli 32, 33, 34, 35 e 36 della [l.r. 19/2002](#);
 - e) con approvazione del piano di rottamazione previsto dall'articolo 37 della [l.r. 19/2002](#);
 - f) con approvazione di programmi di bonifica urbanistica - edilizia attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie, di cui all'articolo 37-bis della [l.r. 19/2002](#);

- g) con approvazione del PSC o del PSA, considerato che, ai sensi del comma 2, la definizione degli ambiti da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'articolo 27 della [l.r. 19/2002](#);
- h) attraverso la predisposizione di un masterplan di rigenerazione urbana e territoriale di natura volontaria, elaborato dai comuni singoli o associati, che assume gli effetti di strumento strategico-progettuale e che costituisce il documento preliminare da porre alla base dei successivi studi di fattibilità tecnica, urbanistica ed economico-finanziaria e dei progetti, ai sensi dell'articolo 23 del [decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50](#) (Codice dei contratti pubblici), riguardanti gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile. Il masterplan è costituito da documentazione tecnico-amministrativa, atta a descrivere, in scala adeguata:
- 1) le caratteristiche economico-sociali, paesaggistico-ambientali, urbanistiche, geologiche e geomorfologiche, sismiche, nonché dimensionali dell'area di intervento;
 - 2) le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso e ai tipi edilizi e insediativi, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, con particolare riferimento al suolo, all'acqua e all'energia, alla dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi nel rispetto degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dalle soluzioni stesse, anche eventualmente mediante apposito skyline e piano del colore;
 - 3) le misure adottate per rispondere ai bisogni abitativi espressi dai soggetti svantaggiati e per contrastare l'esclusione sociale degli abitanti, con particolare riguardo a interventi e servizi socioassistenziali e sanitari e a sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione, in coerenza con rispettivi programmi e politiche di settore;
 - 4) l'esistenza di eventuali vincoli normativi gravanti sull'area d'intervento, con particolare riferimento a quelli storico-culturali, paesaggistici, ambientali, urbanistici, idrogeologici e sismici, e le misure di salvaguardia e prevenzione adottate;
 - 5) gli alloggi eventualmente necessari per l'allocazione temporanea degli abitanti degli edifici da risanare;
 - 6) gli alloggi destinati a edilizia residenziale sociale da realizzare, recuperare o ristrutturare, eventualmente previa acquisizione degli stessi al patrimonio pubblico;
 - 7) le iniziative assunte per assicurare la partecipazione civica all'elaborazione e attuazione del programma, con particolare riferimento agli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare o negli ambiti ad esso contigui e il grado di condivisione da parte degli stessi, opportunamente documentati;
 - 8) le iniziative assunte per coinvolgere le forze sociali, economiche, culturali all'elaborazione e attuazione del programma e il grado di condivisione da parte delle stesse, opportunamente documentate;
 - 9) l'eventuale articolazione in fasi dell'attuazione del programma, cui possono corrispondere anche diversi strumenti esecutivi;
 - 10) i soggetti pubblici e privati partecipanti alla realizzazione e gestione degli interventi previsti dal programma o i criteri di selezione degli stessi, secondo principi di concorrenzialità e trasparenza;

- 11) i costi dei singoli interventi e le relative fonti di finanziamento e modalità gestionali, specificando la ripartizione degli stessi tra i soggetti coinvolti nel programma;
 - 12) lo schema di convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli altri soggetti pubblici e privati coinvolti nell'attuazione del programma e nella gestione delle iniziative da questo previste, ai sensi dell'articolo 28 della [legge 1150/1942](#) o dell'articolo 28-bis del [d.p.r. 380/2001](#). Il masterplan di rigenerazione urbana e territoriale è adottato con atto deliberativo del consiglio comunale tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, professionali, economiche, sindacali, culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui. Ove il masterplan comporti variazione dello strumento urbanistico generale e dei relativi strumenti attuativi, la variante urbanistica è approvata con la procedura semplificata della conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 della [l.r. 19/2002](#) e alle vigenti disposizioni normative in materia, ai fini dell'acquisizione e dei relativi pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati prescritti dalle vigenti normative. L'atto di impulso di cui all'articolo 14, comma 2, lettera a), della [l.r. 19/2002](#), coincide con la deliberazione di adozione del masterplan da parte del consiglio comunale. Ove il masterplan non comporti variazione dello strumento urbanistico generale e dei relativi strumenti attuativi:
 - a. la delibera di adozione del consiglio comunale, che ne attesta la conformità, il masterplan e i relativi elaborati sono depositati per venti giorni consecutivi, al fine di consentirne la visione del pubblico, presso la segreteria del comune e pubblicati sul sito istituzionale del comune, previo avviso da pubblicarsi sul medesimo sito e su un quotidiano locale, ai fini dell'eventuale presentazione di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
 - b. qualora il masterplan riguardi aree sulle quali insistono vincoli specifici, decorso il termine per le osservazioni, l'amministrazione comunale indice una conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'articolo 14-ter della [legge 241/1990](#), alla quale partecipano rappresentanti delle amministrazioni competenti, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati prescritti dalle vigenti normative;
 - c. nei successivi trenta giorni il consiglio comunale approva in via definitiva il masterplan, pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate;
 - d. la deliberazione comunale di approvazione è pubblicata sul sito istituzionale del comune ed è depositata nella segreteria comunale al fine di consentirne la visione del pubblico. Il masterplan acquista efficacia dal giorno successivo a quello della pubblicazione.
7. Per incentivare gli interventi di cui al presente articolo, sono ammesse premialità nel limite massimo del 20 per cento del volume o della superficie preesistente, calcolati secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera l), e dal vigente regolamento comunale, ovvero eventuali diverse premialità degli strumenti di cui alla [l.r. 19/2002](#), che sono cumulabili.
8. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica dei progetti di rigenerazione, le premialità consentite dal comma 7 sono aumentate del 10 per cento nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione o del concorso di idee, ai sensi del [d.lgs. 50/2016](#).

9. La premialità di cui al comma 7 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio-tipo e recepito nel vigente regolamento comunale. La premialità di cui al comma 7 è altresì aumentata del 10 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo. La premialità di cui al comma 7 è inoltre aumentata del 15 per cento per gli interventi che, ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (Linee guida per la classificazione del rischio sismico sulle costruzioni), portino l'edificio in classe di rischio A+, o che, nei casi in cui non si proceda alla demolizione e ricostruzione, consentano di ridurre la classe di rischio di tre o più classi di rischio rispetto alla situazione ante operam.
10. Gli interventi di cui al presente articolo, volti al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica e sociale, e al fine dello sviluppo sostenibile delle città e della rigenerazione, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, siano coerenti con il Protocollo ITACA a Scala Urbana Sintetico, approvato dal Consiglio direttivo di ITACA il 14 dicembre 2020, in applicazione dei Criteri Minimi Ambientali.
11. Per gli edifici a destinazione commerciale sono, comunque, fatte salve le norme di settore.
12. I comuni possono individuare, altresì, edifici produttivi o commerciali, anche inutilizzati, in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali consentire, anche tramite premialità entro il limite del 30 per cento della superficie coperta esistente calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune e, previa loro demolizione, il trasferimento in aree a destinazione d'uso produttiva, anche ecologicamente attrezzate, individuate anche attraverso sistemi perequativi o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. Gli interventi di cui al presente comma possono essere proposti anche da soggetti privati. All'interno degli strumenti urbanistici è disciplinata, altresì, la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale.
13. A tutti i soggetti attuatori di interventi di riqualificazione urbana, tra cui quelli in attuazione della [l.r. 36/2008](#) e dello stralcio 3.3 del Programma operativo nel settore delle politiche della casa di cui alla DGR n. 7583/2014, anche qualora questi ultimi siano in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge, stante l'obbligo di fornire garanzia fideiussoria, è consentito di scegliere tra gli strumenti idonei di garanzia previsti dalla legge.
14. Ai comuni adempienti, che si dotano dello strumento di programmazione di rigenerazione urbana di cui al presente articolo, sono riconosciuti meccanismi di premialità e priorità per l'assegnazione delle risorse finanziarie a valere sui fondi comunitari, nazionali e regionali riguardanti le trasformazioni urbane e territoriali.
15. Qualora nell'area oggetto di interventi di rigenerazione siano presenti destinazioni d'uso produttive, le attività produttive esistenti possono essere mantenute e innovate anche favorendo l'inserimento di nuove attività produttive compatibili con il contesto urbano, attività di terziario avanzato, di servizio alla produzione o di servizio alla persona.
16. La programmazione deve interessare ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), prevalentemente edificati. I programmi non possono comportare varianti urbanistiche per trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, comunque definite negli strumenti urbanistici comunali, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area d'intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia rispetto a quella interessata dal mutamento

della destinazione agricola, destinata a deimpermeabilizzare e attrezzare a verdi aree edificate esistenti.

17. La programmazione comunale di rigenerazione urbana e territoriale di cui al presente articolo, elaborata a seguito delle procedure autorizzative previste ope legis, ha effetto di dichiarazione di pubblico generale interesse e di urgenza e di indifferibilità per gli interventi in essa previsti.
18. La mancata approvazione del documento programmatico per la rigenerazione urbana non impedisce la presentazione di proposte di programmi di rigenerazione urbana da parte di soggetti pubblici o privati.
19. Gli interventi di cui al presente articolo non possono superare il limite massimo del 30 per cento della volumetria e superficie esistente, ad eccezione di quelli proposti in variazione allo strumento urbanistico generale e ai relativi strumenti attuativi per i quali non valgono i limiti delle premialità di cui alla presente legge.

Capo II

Misure per la riqualificazione e il riuso

Art. 5

(Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

1. Per i gruppi di edifici, edifici o parti di essi, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), a destinazione totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva, previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del [d.p.r. 380/2001](#) con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera l) e dal vigente regolamento comunale, fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa. Tali interventi sono coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. La facoltà di operare l'ampliamento di cui alla disposizione che precede non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro. Se tali interventi garantiscono il passaggio di almeno due classi di rischio ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, fruiscono di una premialità del 15 per cento della superficie o del volume esistente.
2. Per i gruppi di edifici, edifici o parti di essi, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), a destinazione totalmente o in parte commerciale, produttiva o direzionale, previste dallo strumento urbanistico comunale vigente sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del [d.p.r. 380/2001](#) con un incremento massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 500 metri quadrati netti. Tali interventi garantiscono il passaggio di almeno due classi di rischio ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e sono coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Sono esclusi gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico

generale ammette il solo intervento di restauro. Nel caso di edifici a destinazione mista, i suddetti incrementi percentuali si applicano alle superfici delle singole porzioni a differente destinazione.

3. Eventuali incrementi volumetrici residuali ammessi dallo strumento urbanistico comunale vigente sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo.
4. L'intervento può configurare una struttura edilizia in parte diversa dalla precedente ed è finalizzato alla riqualificazione strutturale, impiantistica, energetica, estetica o igienico-funzionale dell'edificio.
5. L'ampliamento di cui al comma 1 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, anche costituendo una o più unità immobiliari.
6. L'ampliamento di cui al comma 2 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale o come autonomo organismo edilizio all'interno dell'ambito di pertinenza aziendale. Con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente netta dell'unità immobiliare.
7. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 1 e 2, sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2-bis del [d.p.r. 380/2001](#), indici di copertura e densità edilizie superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dall'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e dagli strumenti urbanistici per sopraelevare al massimo di un piano.
8. In applicazione dell'articolo 2-bis del [d.p.r. 380/2001](#), le distanze per la ricostruzione dei fabbricati, individuati ai sensi del presente articolo, anche realizzati con ampliamenti fuori sagoma, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.
9. Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, anche rispetto allo strumento urbanistico vigente ovvero all'articolo 57 della [l.r. 19/2002](#), tra le categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttive e direzionale, commerciale, attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del [d.p.r. 380/2001](#), previa verifica del reperimento degli standard urbanistici derivanti dal mutamento d'uso tra diverse categorie funzionali, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968. In particolar modo, la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 3 dell'articolo 14 del [d.p.r. n. 380/2001](#) trova applicazione anche in zona agricola, qualora già sussista la disponibilità dei sottoservizi pubblici e la condizione di adiacenza alle infrastrutture stradali principali; il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard urbanistici nella relativa area pertinenziale.
10. Nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 1 e 2 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta. Nel caso di edifici condominiali o a schiera, l'ampliamento è ammesso, anche in forma parziale, quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del [codice civile](#). È ammesso altresì l'utilizzo collettivo e unitario delle premialità consentite nel rispetto delle regole condominiali.
11. Gli interventi di cui al presente articolo sono coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. Sono esclusi gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

Art. 6

(Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

1. Per i gruppi di edifici, edifici o parti di essi, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), a destinazione totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva, commerciale, produttiva o direzionale, previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, è consentito l'intervento di sostituzione edilizia, inteso come intervento di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadente tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del [d.p.r. 380/2001](#), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma.
2. Per i gruppi di edifici, edifici o parti di essi, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), a destinazione totalmente o in parte residenziale, turistico-ricettiva, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, è consentito un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto all'articolo 2, comma 1, lettera l) e dal vigente regolamento comunale, fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa.
3. Per i gruppi di edifici, edifici o parti di essi, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), a destinazione totalmente o in parte commerciale, produttiva o direzionale, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, è consentito un incremento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dallo strumento urbanistico vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 500 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.
4. La premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 10 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto definito dal regolamento edilizio tipo e recepito nel vigente regolamento comunale. Per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, devono essere stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.
5. Le premialità di cui ai commi precedenti sono aumentate di un ulteriore 15 per cento per gli interventi che, ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 28 febbraio 2017, n. 58, portino l'edificio in classe di rischio A+. La premialità di cui al comma 3 è altresì aumentata del 10 per cento se sono richiesti e realizzati interventi di bonifica del suolo.
6. L'intervento di ricostruzione avviene all'interno del lotto funzionale di cui all'art. 2, comma 1, lettera p), anche con diversa sagoma e con diversa area di sedime.
7. In applicazione dell'articolo 2-bis del [d.p.r. 380/2001](#), le distanze per la ricostruzione dei fabbricati individuati ai sensi del presente articolo, anche realizzati con ampliamenti fuori sagoma, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.
8. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 2, 3, 4 e 5 sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2-bis del [d.p.r. 380/2001](#), indici di copertura e densità edilizie superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dall'articolo

- 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e dagli strumenti urbanistici per sopraelevare al massimo di un piano.
9. Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, anche rispetto allo strumento urbanistico vigente ovvero all'articolo 57 della [l.r. 19/2002](#), tra le categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttive e direzionale, commerciale, attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del [d.p.r. 380/01](#), previa verifica del reperimento degli standard urbanistici derivanti dal mutamento d'uso tra diverse categorie funzionali, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968.
 10. Nel caso di fabbricati a destinazione totalmente o in parte artigianale, commerciale, produttiva o direzionale, frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.
 11. Eventuali incrementi volumetrici residuali ammessi dallo strumento urbanistico comunale vigente sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo.
 12. Tali interventi sono coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. L'intervento di cui al presente comma non è consentito per gli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro.

Capo III

Misure per il recupero dei sottotetti, dei seminterrati e interrati e norme per la decostruzione

Art. 7

(Norme per il recupero dei sottotetti, seminterrati e interrati)

1. Il recupero del sottotetto è consentito purché su edifici in stato legittimo, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), all'atto di presentazione della domanda di intervento. Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.
2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali. Qualora i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite dalle vigenti disposizioni normative relative all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, è possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali assicurando un

rapporto che deve essere pari o superiore a un sedicesimo. Le finestre inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.

3. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda dei locali abitabili, è fissata in non meno di 2,40 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza è riducibile a 2,20 metri. Nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a 2,20 metri per i locali abitabili e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani.
4. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.
5. Per gli interventi relativi ai vani e locali seminterrati e interrati, il recupero a fine abitativo è consentito purché su edifici in stato legittimo, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), all'atto di presentazione della domanda di intervento, nonché alle seguenti condizioni:
 - a) altezza interna non inferiore a 2,70 metri, qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media;
 - b) gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo abitativo e finalizzate alla migliora delle condizioni di ventilazione, illuminazione e termoigrometria non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche;
 - c) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
 - d) 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;
 - e) 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 2,70 metri;
 - f) le opere di recupero dei vani e locali interrati e seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, con particolare riferimento al rispetto dei requisiti igienicosanitari prescritti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 nonché delle prescrizioni tecniche in merito alla ventilazione riportate nella UNI EN 15665:2009. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie e, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione deve essere assicurato con opere edilizie quali nuove aperture verso l'esterno dell'edificio se possibile, oppure mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche. In particolare deve essere adeguato in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali oppure dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria. Per i locali

preesistenti si tollera il rapporto superficie finestrata/superficie pavimento di 1/10 per i vani abitabili e di 1/16 per gli altri vani.

6. Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell'articolo 16 del [d.p.r. 380/2001](#), secondo le tariffe comunali in vigore per le nuove costruzioni. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione, determinato utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), assumendo il sottotetto quale manufatto a sé stante, virtualmente svincolato dal resto dell'edificio.
7. Il contributo di cui al comma 6 è ridotto nella misura del 50 per cento qualora il richiedente provveda a registrare e a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale. Non si applicano le riduzioni o gli esoneri dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 17 del [d.p.r. 380/2001](#).
8. In applicazione dell'articolo 2-bis del [d.p.r. 380/2001](#), negli ambiti urbani consolidati di cui al comma 1 bis del medesimo articolo 2-bis del [d.p.r. 380/2001](#), gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono ammessi con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati e, pertanto, non costituiscono variante con riferimento alla volumetria precedentemente assentita. Essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del [d.p.r. 380/2001](#).

Art. 8

(Norme per la decostruzione)

1. Gli edifici localizzati in zona agricola e nella fascia costiera non antropizzata e non urbanizzata fuori dal centro abitato come definito all'articolo 2, comma 1, lettera q), interna ai 300 metri dal confine del demanio marittimo e fino ad un massimo di 500 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare, secondo la linea SID così come definita dalla cartografia catastale in zona costiera, in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), e non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio), fatti salvi, in ogni caso, gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia consentiti in tali aree tutelate ai sensi dell'articolo 3, lettera d), del [d.p.r. 380/2001](#) e gli edifici che risultino privi di grado di protezione e oggetto di ordinanze di demolizione secondo le vigenti normative e previo parere del ministero competente, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 40 per cento in aggiunta alla superficie esistente, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera l) e del vigente regolamento comunale, utilizzabile in altra area urbanizzata dello stesso comune, mediante le modalità di perequazione urbanistica e di compensazione disciplinate nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della [l.r. 19/2002](#) ovvero, qualora ne ricorrano le condizioni, con apposita variante urbanistica semplificata della conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 della [l.r. 19/2002](#) e alle vigenti disposizioni normative in materia, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati prescritti dalle vigenti normative. Tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

2. Gli interventi di cui al comma 1 comprendono la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze.

Capo IV
Disposizioni comuni

Art. 9
(Competenze comunali)

1. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, previa istruttoria del competente ufficio, i comuni possono disporre:
 - a) l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme di cui al presente capo, anche in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico, nonché del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche;
 - b) al fine di agevolare gli interventi di cui alla presente legge, la riduzione in misura, rispettivamente, fino ad un massimo del 70 per cento per gli interventi di cui agli articoli 4 e 8 e fino ad un massimo del 50 per cento per gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del [d.p.r. 380/2001](#).

Art. 10
(Disposizioni comuni)

1. Gli interventi di cui all'articolo 4 devono essere realizzati in coerenza con l'articolo 53 della [l.r. 19/2002](#) e l'articolo 16 delle disposizioni del QTRP. Gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7 devono rispettare il reperimento della dotazione di standard urbanistici, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, da calcolare nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento. Per gli interventi di cui all'articolo 8, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, gli standard devono essere reperiti nell'area di riallocazione per la capacità edificatoria totale da realizzare. Per gli interventi di cui al presente titolo, la corresponsione degli oneri concessori previsti dall'articolo 16 del [d.p.r. 380/2001](#) è commisurata esclusivamente all'incremento di superficie o di volume realizzato rispetto a quello esistente.
2. Gli standard individuati ai sensi del comma 1, se non reperibili, possono essere monetizzati, ovvero possono essere individuati nelle aree di sedime derivanti dalla demolizione degli edifici di cui al comma 13 a vantaggio della realizzazione di aree a verde e di servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni comunali, e, pertanto, non comportano variazioni nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.
3. Le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al comma 2 e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono vincolati a specifico centro di costo per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard per il soddisfacimento del fabbisogno o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e mantenere, nonché per la redazione e/o implementazione della banca dati comunale di cui all'articolo 12.
4. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali, al fine di realizzare gli interventi ammessi dal presente titolo, è richiesto l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica

dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo. Il conseguimento dei requisiti richiesti è certificato da professionista con la comunicazione di ultimazione dei lavori. In mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Negli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 6 la ricostruzione può avvenire sul lotto funzionale, come definito all'articolo 2, comma 1, lettera p), ovvero anche in altre aree individuate dal comune, comprensiva di ogni premialità, attraverso sistemi perequativi, disciplinati nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della [l.r. 19/2002](#). Se si determinano superfici o volumi eccedenti, l'intero intervento o la parte eccedente, sommata ad un ulteriore 5 per cento alle premialità previste, può essere ricostruita prioritariamente in aree di rigenerazione urbana o in altre aree individuate dal comune, attraverso i sistemi perequativi, disciplinati nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della [l.r. 19/2002](#).
6. Gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8, anche se conducono all'intervento di ristrutturazione urbanistica ai sensi articolo 3, comma 1, lettera f), del [d.p.r. 380/2001](#), costituiscono variante allo strumento urbanistico comunale vigente ed ai relativi strumenti attuativi esclusivamente se:
 - a) la destinazione d'uso dell'area non è coerente con quella propria ammessa dallo strumento urbanistico comunale vigente in tali ambiti;
 - b) riguardano edifici o aree per cui il medesimo strumento urbanistico e i relativi strumenti attuativi abbiano espressamente escluso tale possibilità.
7. Ove gli interventi non comportino variazione dello strumento urbanistico generale e dei relativi strumenti attuativi, l'amministrazione comunale ne attesta la conformità. Ove gli interventi comportino variazione dello strumento urbanistico generale e dei relativi strumenti attuativi, la variante urbanistica è approvata nell'ambito delle procedure autorizzative previste ope legis nei casi di cui all'articolo 4, comma 6, mentre nei restanti casi è approvata con la procedura semplificata della conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 della [l.r. 19/2002](#) e alle 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 tale ultimo caso, l'atto di impulso di cui all'articolo 14, comma 2, lettera a), della [l.r.19/2002](#), può coincidere con la deliberazione del consiglio comunale di cui all'articolo 4.
8. Le amministrazioni comunali competenti accertano la compatibilità degli interventi, in coerenza con il QTRP, su proposta dei tecnici progettisti che redigono, sottoscrivono ed asseverano la documentazione progettuale secondo i rispettivi profili di competenza, e, ove occorra variante, certificano il rispetto dei requisiti per la procedibilità e ammissibilità della medesima, da verificarsi, in ogni caso, nell'ambito delle procedure autorizzative previste ope legis, secondo le rispettive competenze, da parte delle altre amministrazioni deputate a rilasciare autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati. L'atto di impulso dell'autorità procedente, di cui all'articolo 14, comma 2, lettera a), previa istruttoria del competente ufficio tecnico, deve essere adeguatamente circostanziato e motivato, anche con riferimento alle puntuali indicazioni delle condizioni che determinano la variante. L'amministrazione comunale, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione della variante, produce e invia alla Regione la delibera unitamente ai relativi allegati in formato digitale, in analogia a quanto previsto dall'articolo 8, comma 8, della [l.r. 19/2002](#), nonché alla Provincia territorialmente competente o Città metropolitana di Reggio Calabria.
9. Non costituiscono incremento del carico antropico per gli edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile e per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, gli interventi per il recupero di volumi esistenti o storicamente preesistenti o architettonicamente

documentati, anche a seguito di crolli e demolizioni. Per tali edifici è ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari. L'incremento volumetrico esterno all'impronta al suolo dell'edificio esistente o storicamente documentato costituisce incremento del carico antropico, salvo l'eventuale ampliamento di massimo trenta metri quadrati di superficie esclusivamente per adeguamento igienico funzionale, la cui indifferibilità deve essere certificata da tecnico abilitato; sono fatte salve le limitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b), della presente legge.

10. Al fine di semplificare l'iter per la realizzazione di interventi di rigenerazione, anche ai fini dell'ottenimento di benefici fiscali, si stabilisce che i mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, per gli interventi dell'articolo 10, comma 2, del [d.p.r. 380/2001](#), sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività. Rimane fermo che gli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del [d.lgs. 42/2004](#) sono soggetti a permesso di costruire, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti in tali aree tutelate ai sensi dell'articolo 3, lettera d), del [d.p.r. 380/2001](#), che pertanto restano subordinati a segnalazione certificata di inizio attività.
11. Fatte salve le norme di settore, al fine di migliorare i processi di trasformazione dell'energia, di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, secondo quanto previsto dall'articolo 1 della [legge 9 gennaio 1991, n. 10](#) (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), in attuazione dell'articolo 123 del [d.p.r. 380/2001](#), negli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8, si applica l'incentivo volumetrico del 5 per cento ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del [decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28](#) (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili).
12. Agli interventi di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8, al fine del miglioramento della sostenibilità ambientale nelle costruzioni, si assegna un ulteriore incentivo volumetrico del 10 per cento qualora siano resi coerenti alle disposizioni del Protocollo ITACA a Scala Urbana Sintetico, approvato dal Consiglio Direttivo di ITACA il 14 dicembre 2020, in applicazione ai Criteri minimi ambientali e al Protocollo ITACA.
13. Al fine di incidere sulla qualità urbana, territoriale e paesaggistica, i gruppi di edifici, edifici o parti di essi, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n) e ricadenti negli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), realizzati da almeno 15 anni, incompleti, abbandonati, fatiscenti o pericolanti, devono essere ultimati entro il termine massimo di tre anni dall'entrata in vigore della presente legge al fine di usufruire del beneficio della riduzione fino ad un massimo del 70 per cento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del [d.p.r. 380/2001](#). I proprietari potranno avvalersi della facoltà di utilizzare i volumi esistenti attraverso sistemi perequativi, disciplinati nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della [l.r. 19/2002](#) ovvero previa apposita convenzione stipulata, ai sensi dell'articolo 28 della [legge 1150/1942](#) o dell'articolo 28-bis del [d.p.r. 380/2001](#), tra l'amministrazione comunale e gli operatori interessati, fermo restando che, nel caso di elevazioni costituite dalle sole strutture portanti, il rapporto perequativo terrà conto del mero valore di mercato di quanto realizzato. I volumi di cui sopra possono essere utilizzati ai fini dell'attività edilizia anche convenzionata, volta preferibilmente al reperimento delle dotazioni urbane e territoriali, nonché servizi pubblici, ivi compresi parcheggi anche sopraelevati, ove consentito.
14. Le norme di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, integrano le disposizioni normative e regolamentari degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 11
(Limitazioni)

1. Ai fabbricati per i quali sono state applicate o si applicano le disposizioni di cui alla [legge regionale 11 agosto 2010, n. 21](#) (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) non si applica la presente legge per gli incrementi volumetrici ivi previsti.
2. Gli interventi di cui al presente titolo:
 - a) non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, non rientrino tra quelli in stato legittimo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), risultino eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del [d.p.r. 380/2001](#) o, ancora, siano, anche parzialmente, abusivi;
 - b) non possono interessare edifici localizzati in aree per le quali il piano vigente abbia espressamente escluso tale possibilità o in aree non compatibili con le vigenti normative e con i vigenti strumenti di pianificazione territoriale e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della [legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) o ricadenti in aree a rischio geologico disciplinate in classe III a, III b4 e III c o ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) di cui alle vigenti normative, nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del [decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale), fatte salve le disposizioni che seguono:
 - 1) è consentita l'integrale demolizione, con conseguenziale deimpermeabilizzazione dell'intera area di pertinenza che è resa inedificabile e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria, fatta eccezione per le zone agricole e non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, mediante le modalità di perequazione urbanistica e di compensazione disciplinate nello strumento urbanistico vigente ai sensi dell'articolo 54 della [l.r. 19/2002](#) ovvero, qualora ne ricorrano le condizioni, con apposita variante urbanistica semplificata della conferenza dei servizi di cui al combinato disposto dell'articolo 14 della [l.r. 19/2002](#) e delle vigenti disposizioni normative in materia, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati prescritti dalle vigenti normative. Tale capacità può essere riallocata con incremento fino al 100 per cento del volume o della superficie, anche con l'aumento ai limiti di altezza e alle destinazioni d'uso proprie del fabbricato rilocalizzato e rispetto a quelle previste dalle Norme tecniche di attuazione (NTA), purché tra loro compatibili o complementari;
 - 2) per l'esecuzione degli interventi di demolizione, deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione di cui sopra, è prestata, a favore del comune, idonea garanzia e agli edifici ricostruiti non si applicano ulteriori incrementi volumetrici e le relative premialità di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8;
 - 3) il relativo rilascio dei permessi di costruire per gli interventi di cui sopra avviene senza la corresponsione del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter), comma 4, dell'articolo 16 del [d.p.r. 380/2001](#); mediante conteggio degli oneri di urbanizzazione relativi al solo incremento del carico urbanistico considerando la volumetria demolita in detrazione; con una riduzione dell'entità del costo di costruzione determinata dal Consiglio comunale;
 - c) devono rispettare le normative vigenti, in particolare in materia di antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, le disposizioni

contenute nel [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](#)), nel [decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale), nonché quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, dalle specifiche prescrizioni del Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ovvero dal Piano Territoriale della Città Metropolitana (PTCM), dal Piano Stralcio per l'Erosione Costiera (PSEC), quanto definito dalle norme del PGRA, PAI, PSEC e dalle relative norme degli strumenti urbanistici adeguati ai medesimi QTRP, PTCP o PTCM, PGRA, PAI, PSEC. In particolare, gli interventi non trovano applicazione a fronte di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti e non trovano applicazione per edifici vincolati ai sensi della parte seconda del [d.lgs. 42/2004](#). Nel caso di immobili oggetto di vincolo indiretto, ai sensi dell'articolo 45 del [d.lgs. 42/2004](#), gli interventi sono consentiti unicamente laddove compatibili con le prescrizioni di tutela indiretta disposte dall'autorità competente in sede di definizione o revisione del vincolo medesimo;

- d) nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette devono rispettare le normative dei piani d'area vigenti nel caso in cui siano più restrittive;
 - e) nel caso in cui interessano edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti;
 - f) nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui alla presente legge sono subordinati allo specifico assenso dell'ente tutore del vincolo;
 - g) sono comunque fatte salve le disposizioni definite dalla normativa nazionale e regionale vigente.
3. Gli interventi di cui al presente titolo:
- a) possono interessare i centri storici e agglomerati urbani di valore storico di cui all'art. 2, comma 1, lettera e), individuati dallo strumento urbanistico comunale vigente, ad eccezione degli edifici soggetti a tutela ai sensi del [d.lgs. 42/2004](#), fatti salvi, in ogni caso, gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia consentiti in tali aree tutelate ai sensi dell'articolo 3, lettera d), del [d.p.r. 380/2001](#) e gli edifici che risultino privi di grado di protezione e oggetto di ordinanze di demolizione secondo le vigenti normative e previo parere del ministero competente, nonché fatte salve le disposizioni del piano paesaggistico regionale. Tali interventi devono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni, caratteri tipologici e volumi con il contesto storico circostante, in coerenza con l'articolo 48 della [l.r. 19/2002](#) e dei limiti massimi previsti dal n. 1), del primo comma, dell'articolo 8, del decreto ministeriale n. 1444 del 1968. Le superfici o i volumi derivanti dalle premialità di cui alla presente legge sono realizzabili sul medesimo sedime solo nel caso in cui non eccedano i limiti della presente lettera. Le superfici o i volumi, derivanti dalle premialità di cui alla presente legge, se non realizzabili nel lotto di intervento o se eccedenti, possono essere rilocalizzati in altre aree individuate dal comune, fatta eccezione per le zone agricole, mediante le modalità di perequazione urbanistica e di compensazione disciplinate nello strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'articolo 54 della [l.r. 19/2002](#), ovvero con apposita variante urbanistica semplificata della conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 della [l.r. 19/2002](#) e alle 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 tale ultima ipotesi, le aree rimaste libere devono essere destinate ad aree a verde pubblico;

- b) non possono interessare immobili e aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'articolo 136 del [d.lgs. 42/2004](#), fatte salve le disposizioni del piano paesaggistico regionale;
 - c) non possono interessare gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della [legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni di salvaguardia del QTRP.
4. Gli interventi di cui al presente titolo non sono cumulabili tra loro per le singole unità immobiliari relativamente alle premialità ed agli incrementi volumetrici previsti, che, in ogni caso, sono circoscritti esclusivamente al requisito della preesistenza volumetrica o superficiale e non possono superare il limite massimo del 30 per cento della volumetria e superficie esistente, ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 8 o proposti in variazione allo strumento urbanistico generale ed ai relativi strumenti attuativi per i quali non valgono i limiti delle premialità di cui alla presente legge.
5. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente titolo non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.

Art. 12

(Banca dati comunale)

1. Per le finalità di cui alla presente legge, i comuni, singoli o associati, provvedono, nel rispetto delle competenze riservate dal [d.lgs. 267/2000](#), a istituire una propria banca dati, effettuando una ricognizione del proprio territorio ed individuando le aree o edifici in stato legittimo dismessi, non utilizzati o abbandonati e che, per le condizioni di degrado, siano da sottoporre prioritariamente a interventi di riqualificazione, riuso e di rigenerazione, nonché gli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), in generale, oggetto di interventi di rigenerazione, anche su proposta dei proprietari e dei soggetti aventi titolo. Tali ambiti possono ricomprendere più lotti, interi isolati, complessi edilizi ed anche singoli immobili. La banca dati è aggiornata ogni due anni ed è pubblicata in forma aggregata nei siti internet istituzionali dei comuni interessati, anche al fine dell'aggiornamento dello stato del consumo di suolo e per monitorare e rispettare i limiti previsti dalla presente legge e nell'analisi ricognitiva di cui all'art. 27-quater, comma 3, della [l.r. 19/2002](#).
2. I comuni sulla base della cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, integrata con i dati della rete di monitoraggio del consumo di suolo realizzata dall'ISPRA, definiscono la mappatura del perimetro dei centri e dei nuclei abitati e delle località produttive ove si concentrano gli interventi di rigenerazione. In tutte le aree all'esterno di quelle indicate, prevalentemente agricole o naturali, sono ammesse solo destinazioni legate alle attività di cui agli articoli 50, 51 e 52 della [l.r. 19/2002](#).

Art. 13

(Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)

1. Ai sensi del comma 1 dell'articolo 32 del [d.p.r. 380/2001](#), fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31 del medesimo [d.p.r. 380/2001](#) e fatte salve le norme del [codice civile](#), si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
- a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20

- metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 57 della [l.r. 19/2002](#);
- b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
 - c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
 - d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 32 del [d.p.r. 380/2001](#), non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
 3. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 32 del [d.p.r. 380/2001](#), gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del medesimo [d.p.r. 380/2001](#). Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
 4. Per l'accertamento della destinazione d'uso in atto e i mutamenti delle destinazioni d'uso si richiama la disciplina di cui all'articolo 57 della [l.r. 19/2002](#) ovvero relativamente agli usi temporanei, secondo le disposizioni di cui all'articolo 23-quater del [d.p.r. 380/2001](#), previa apposita convenzione approvata con deliberazione comunale.
 5. Per gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8, le variazioni essenziali di cui al presente articolo non costituiscono variante allo strumento urbanistico comunale vigente e ai relativi strumenti attuativi se rispettano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 6.

Titolo III

Disposizioni transitorie e finali

Capo I

Disposizioni transitorie e finali

Art. 14

(Disposizioni transitorie e finali)

1. Tutti i soggetti titolari di progetti che alla data di entrata in vigore della presente legge sono in corso di istruttoria da parte delle amministrazioni competenti, possono con semplice istanza chiedere che detti progetti vengano riesaminati ai sensi della presente legge. Anche i soggetti titolari di progetti già approvati, i cui lavori siano già iniziati e non ultimati, possono usufruire dei benefici della presente legge. ¹
2. Le opere edilizie relative alle istanze di cui al comma 1 sono realizzate entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi, in conformità alla normativa nazionale in materia.

¹ **Comma interpretato autenticamente dall'articolo 1, comma 1, l.r. 5 agosto 2022, n. 31, ai sensi del quale "tutti i progetti presentati in data antecedente a quella di entrata in vigore della l.r. 25/2022, per i quali non viene richiesto il riesame della pratica tramite semplice istanza, sono da ritenersi validi e conformi alle normative di settore vigenti prima dell'entrata in vigore della predetta legge". Successivamente l'art. 8 della l.r. 21 ottobre 2022, n. 35, ha abrogato la l.r. 5 agosto 2022, n. 31.**

3. Le varianti urbanistiche di cui alla presente legge rientrano tra le tipologie di varianti ammissibili anche ai sensi dell'articolo 65, comma 2, lettera b), della [l.r. 19/2002](#).
4. La Giunta regionale, laddove necessario, approva un documento di indirizzo operativo per definire le modalità di attuazione della presente legge.

Art. 15

(Abrogazioni di norme)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati:
 - a) la [legge regionale 11 agosto 2010, n. 21](#) (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale);
 - b) i commi 2, 3, 4, 5 e 7 dell'articolo 49 della [l.r. 19/2002](#).

Art. 16

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dalla presente legge non derivano maggiori oneri a carico del bilancio regionale.
2. L'attuazione delle disposizioni della presente legge avviene tramite le risorse umane, strumentali e finanziarie reperibili nell'ordinamento regionale.

Art. 17

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale telematico della Regione.