PROPOSTA DI LEGGE

N.ro 378/10ª

4^ COMM. CONSILIARE

2^ COMM. CONSILIARE

**PROPOSTA DI LEGGE DI INIZIATIVA DEL CONSIGLIERE**

**FLORA SCULCO**

Recante: **"Modifiche alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale.)**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La legge regionale sul Piano Casa consente, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento sugli edifici non residenziali. Gli immobili possono essere ampliati entro il limite del 15% fino ad un massimo di 200 metri quadrati. La percentuale di ampliamento può arrivare al 30% se durante l'intervento è effettuato l'adeguamento antisismico di tutta l'unità strutturale. Gli edifici a destinazione d'uso produttiva, industriale ed artigianale possono essere ampliati fino al 25%, per un incremento massimo di 500 metri quadrati.

La presente proposta di legge alla definizione edifici non residenziali inserisce accanto alle destinazioni previste (destinazione d'uso produttiva, industriale ed artigianale), anche quella commerciale

E'quest'ultima, infatti, oggi una tendenza universalmente riconosciuta, così come regolato dalla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, con particolare riferimento a quanto previsto dal D.Lgs. n. 114/98. In attuazione al suddetto Decreto la Regione Calabria con propria legge n. 17/99 ha disciplinato gli indirizzi generali di programmazione commerciale ed urbanistica della rete distributiva e gli interventi volti alla qualificazione e allo sviluppo del commercio. Al fine di rendere operativa la norma il Consiglio della Regione Calabria ha approvato con deliberazione n. 409/2000 gli indirizzi e criteri di programmazione delle medie e grandi strutture di vendita. L'art. 10 della delibera n. 409/2000 disciplina le norme urbanistiche per la localizzazione degli insediamenti commerciali e prevede al comma 2 che "ove negli strumenti urbanistici ci si riferisce alle esigenze dei settori produttivi in senso generico, senza precisarne il tipo, si devono intendere per tali non solamente quelli industriali e artigianali, ma anche quelli commerciali, pur se la destinazione commerciale non risulta esplicitamente codificata. Quindi per quanto sopra descritto la destinazione industriale e commerciale sono assimilate anche a livello normativo.

Altresì sarà consentito, nel caso di demolizione e ricostruzione (con le modifiche previste all'articolo 5 della presente Legge), il cambio della destinazione d'uso per il recupero del patrimonio edilizio residenziale e non.

Sempre all'articolo 5, le modifiche previste esplicitano in modo chiaro quello che è l'interpretazione delle distanze da mantenere nelle costruzioni nel caso di interventi su edifici esistenti come chiarito dalla recente sentenza del Consiglio di Stato, sezione IV, n. 4337 del 14 settembre 2017 che introduce **criteri innovativi** di interpretazione dell'articolo 8 del dm 1444/68, precisando che il limite dei 10 metri riguarda la nuova pianificazione del territorio e quindi i nuovi edifici, intendendosi per tali gli edifici o parti di essi (es. sopraelevazioni) costruiti per la prima volta. Per stabilire se un intervento è soggetto al limite inderogabile di distanza di 10 metri non rileva che sia qualificato come "nuova costruzione" e che sia stato oggetto di permesso di costruire, bensì il **dato concreto della preesistenza di un immobile** che si trova a distanza inferiore



Consiglio Regionale della Calabria
PROTOCOLLO GENERALE
Prot. n. 44877 del 13.11.2018
Classificazione 02 05

a quella prevista dall'art. 9, comma 1, n. 2. Occorre osservare – si legge nella sentenza – che la disposizione dell'art. 9, n. 2, D.M. n. 1444/1968 riguarda "**nuovi edifici**", intendendosi per tali gli edifici (o parti e/o sopraelevazioni di essi: Cons. Stato, sez. IV, n. 3522 del 4 agosto 2016 ) "**costruiti per la prima volta**" e non già edifici preesistenti, per i quali, in sede di ricostruzione, non avrebbe senso prescrivere distanze diverse. **L'introduzione del limite inderogabile di 10 metri non è dato dalla differenza tra zona A ed altre zone,** quanto tra costruzione del tutto nuova (ordinariamente non ipotizzabile in zona A) e ricostruzione di un immobile preesistente. Applicando il limite inderogabile di distanza ad un **immobile prodotto da ricostruzione** di un altro preesistente, si otterrebbe che da un lato, l'immobile non potrebbe essere demolito e ricostruito, se non "arretrando" rispetto all'allineamento preesistente (con conseguente possibile perdita di volume e realizzandosi, quindi, un **improprio "effetto espropriativo"** del D.M. n. 1444/1968); dall'altro lato, esso non potrebbe in ogni caso beneficiare della deroga di cui all'ultimo comma dell'art. 9 D.M. n. 1444/1968, allorquando la demolizione e ricostruzione non fosse prevista nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo con dettaglio plano volumetrico. La stessa circostanza che la deroga di cui all'art. 9, u.c., sia prevista per il tramite di strumenti urbanistici attuativi conferma che le norme sulle distanze si riferiscono alla **nuova pianificazione del territorio e non già ad interventi specifici sull'esistente.** Il singolo arretramento produrrebbe esso stesso non solo un disallineamento con altri fabbricati preesistenti (con un evidente vulnus estetico), ma anche la realizzazione di spazi chiusi, rientranze ed intercapedini essi stessi nocivi per le condizioni di salubrità, igiene, sicurezza e decoro, che invece l'art. 9 intende perseguire. Appare, dunque, evidente come la previsione del limite inderogabile di distanza riguarda immobili o parti di essi costruiti "per la prima volta" (con riferimento al volume e alla sagoma preesistente), non può riguardare immobili che costituiscono il prodotto della demolizione di immobili preesistenti con successiva ricostruzione.

Tali principi sono stati già adottati dalle principali Regioni Italiane che hanno modificato le proprie norme del piano casa secondo questo orientamento già prima della succitata sentenza (Principi contenuti nelle leggi piano casa: LR Lazio 7/2017, LR Emilia Romagna 24/2017 e LR Toscana 65/2014)

Si possono ottenere i benefici della norma contemporaneamente sia per la demolizione e ricostruzione riportate nell'art. 5 che per il cambio della destinazione d'uso contenuto nell'art. 4.

Con le modifiche all'articolo 6 si esplicita in modo chiaro che il mantenimento del rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi riguarda la quota necessaria per l'aumento volumetrico previsto dagli art. 4 e 5, al di la della quota già esistente sui fabbricati da ampliare e/o demolire.

## RELAZIONE FINANZIARIA

La presente proposta di legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale, poiché le nuove norme sono esclusivamente di carattere ordinamentale per come si evince dalla relazione illustrativa.

**Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria**

*(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)*

"Modifiche alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 **(Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale.)"**

**La tabella 1** è utilizzata per individuare e classificare la spese indotte dall'attuazione del provvedimento.

*Nella colonna 1* va indicato l'articolo del testo che produce un impatto finanziario in termini di spesa o minore entrata

*Nella colonna 2* si descrive con precisione la spesa

*Nella colonna 3* si specifica la natura economica della spesa: C "spesa corrente", I "spesa d'investimento"

*Nella Colonna 4* si individua il carattere temporale della spesa: A " annuale, P " Pluriennale".

*Nella colonna 5* si indica l'ammontare previsto della spesa corrispondente.

## Tab. 1 - Oneri finanziari:

| Articolo | Descrizione spese | Tipologia<br>I o C | Carattere Temporale<br>A o P | Importo |
|---|---|---|---|---|
| Art. 1 | Non comporta oneri a carico del bilancio regionale | | | 0,00 |
| Art. 2 | Non comporta oneri a carico del bilancio regionale | | | 0,00 |
| Art. 3 | Non comporta oneri a carico del bilancio regionale | | | 0,00 |

## Criteri di quantificazione degli oneri finanziari

Vanno esplicitati i criteri utilizzati per la quantificazione della spesa corrispondente. A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano possibili criteri da specificare:

- **esatta determinazione**: indennità Garante fissata al 30% dell'indennità percepita dal Consigliere regionale.
- **stima parametrica**: rimborso spese vive documentate per partecipazione ad organi. Individuazione di un numero medio di sedute ed applicazione di un parametro di costo desunto dal funzionamento di organi similari;
- **tetto di spesa**: individuazione di un limite massimo di risorse disponibili accompagnata da indicazione nel testo della proposta dei criteri di accesso e di selezione dei potenziali fruitori;

- **mancata indicazione:** specificare le ragioni per cui si ritiene che gli oneri non sia determinati ed indeterminabili.

## Tab. 2 Copertura finanziaria:

Indicare nella Tabella 2 il Programma e/o capitolo di copertura degli oneri finanziari indicate nella tabella 1.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si individuano come possibili coperture:

- l'utilizzo di accantonamenti a fondi speciali di parte corrente e/o di parte capitale

- riduzione di precedenti autorizzazioni legislative di spesa;

- nuovi o maggiori entrate;

- imputazione esatta al Programma inerente e coerente con la spesa prevista

- altre forme di copertura

| **Programma / capitolo** | **Anno 2018** | **Anno 2019** | **Anno 2020** | **Totale** |
|---|---|---|---|---|
| / | | | | 0,00 |
| Totale | | | | 0,00 |

Flora Jeulas

**Art. 1**

**(Modifiche all'articolo 4)**

**(Interventi straordinari)**

1. **La lettera b) del comma 1 dell'articolo 4 è sostituita dalla seguente:** "in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste dalla presente legge, sulle unità immobiliari non residenziali gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del 1516 per cento della superficie lorda per unità immobiliare già esistente degli edifici previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera b), fino ad un massimo di 200 metri quadrati di superficie interna netta per unità immobiliare. *Tali limiti sono aumentati al 25 per cento, per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazioni d'uso produttive, industriali/commerciali ed artigianali. Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale e non, i suddetti incrementi percentuali si applicano alle superfici delle singole porzioni a differente destinazione e l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico-formali, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile, ed è subordinato, in ogni caso, al rilascio del permesso di costruire. Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, tra le categorie residenziale, turistico ricettiva, commerciale e direzionale attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del d.p.r. 380/01.*

**Art. 2**

**(Modifiche all'articolo 5)**

**(Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione )**

1. **All'articolo 5 sono apportate le seguenti modifiche:**
   a) **Alla lettera b) del comma 2 le parole:** " *per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati in misura superiore al 50 per cento da computarsi sulla superficie originaria dell'edificio da demolire; non è ammessa alcuna variante che comporti la riduzione della suindicata percentuale della destinazione d'uso originaria;* **Sono sostituite dalle seguenti parole:** " *per interventi che possono modificare la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati";*

*b)* **Alla lettera c) del comma 2 le parole:** *"su edifici ubicati in aree urbanizzate, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h) nonché su aree agricole, in deroga agli strumenti urbanistici per ciò che concerne le distanze minime e le altezze massime, nel rispetto del d.m. 1444/68, del d.p.r. 380/01 s.m. e i., nonché del codice civile;* **sono sostituite dalle seguenti parole:** *"su edifici ubicati in aree urbanizzate, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h) nonché su aree agricole, in deroga agli strumenti urbanistici per ciò che concerne le distanze minime e le altezze massime, nel rispetto del d.m. 1444/68, del d.p.r. 380/01 s.m. e i., nonché del codice civile. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate; l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'art. 2-bis del D.P.R. 380/01, alle densità fondiarie di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 ed alle altezze massime consentite dall'art. 8 del medesimo D.M. 1444/68, ove per edifici preesistenti e circostanti sono quelli ricadenti nel raggio di chilometri due da quello oggetto di intervento. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.*

**Art. 3**

**(Modifiche all'articolo 6)**

**(Condizioni generali, ammissibilità degli interventi e modalità di applicazione)**

1. **All'articolo 6 sono apportate le seguenti modifiche:**
   a) **Al comma 1 le parole:** *"Gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 possono essere realizzati su immobili, esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 31 dicembre 2015, n. 40 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria), regolarmente accatastati presso le Agenzie del Territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento. E' possibile accedere ai benefici previsti dalla presente legge per un solo intervento sullo stesso immobile",* **Sono sostituite dalle parole:** *"Gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 possono essere realizzati su immobili, esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 31 dicembre 2015, n. 40 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria), regolarmente accatastati presso le Agenzie del Territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento.*
   b) **Alla lettera d) del comma 6 le parole:** *"per gli interventi di cui agli articoli 4 e 5, sono fatti salvi il rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi, in conformità alle prescrizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i, nonché i vincoli di natura reale ed inderogabile che impediscono la variazione di destinazione d'uso dei volumi destinati a parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89. Nell'ambito delle variazioni delle destinazioni d'uso di vani destinati a garage è comunque prescritto l'obbligo di individuare all'interno delle pertinenze dell'edificio idonei spazi con la*

*medesima finalità in conformità alla normativa vigente, nonché ai parametri definiti nei REU."* **sono sostituite dalle parole:** *"per gli interventi di cui agli articoli 4 e 5, sono fatti salvi il rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi esclusivamente per la quota riguardante la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge, in conformità alle prescrizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i, nonché i vincoli di natura reale ed inderogabile che impediscono la variazione di destinazione d'uso dei volumi destinati a parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89. Nell'ambito delle variazioni delle destinazioni d'uso di vani destinati a garage è comunque prescritto l'obbligo di individuare all'interno delle pertinenze dell'edificio idonei spazi con la medesima finalità in conformità alla normativa vigente, nonché ai parametri definiti nei REU.*

**Art. 4**

**(Clausola di invarianza finanziaria)**

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

**Art. 5**

**(Entrata in vigore)**

La presente legge entra in vigore dal giorno successivo alla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Calabria.

Flora Sculco