

**ATTO N. 181**

“Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – Ulteriori modificazioni delle leggi regionali 26/6/2009, n. 13 e 22/2/2005 n. 11”

**di iniziativa di**

Consiglieri Nevi, Modena, Lignani Marchesani, Mantovani, Monni, De Sio, Rosi e Valentino.

**E**

**ATTO N. 186**

“Misure per implementare la riqualificazione dell'ambiente costruito – Ulteriori modificazioni e integrazioni della legge regionale 26/6/2009 n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)”

**di iniziativa di**

Consigliere Chiacchieroni

**ISTRUTTORIA DI SINTESI**

**ANALISI TECNICO – NORMATIVA**

**ANALISI DOCUMENTALE**

## **Processo legislazione e studi**

### **Avvertenze**

La presente sintesi è un estratto delle analisi documentale, tecnico - normativa e valutazione della politica pubblica, le cui versioni complete si trovano nei fascicoli contenuti nelle cartelle.

Regione Umbria – Consiglio regionale

Documentazione ad uso interno

Stampa: Centro Stampa Xerox – XGS, presso Consiglio regionale dell'Umbria

---

ATTO N. 181

**“Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – Ulteriori modificazioni delle leggi regionali 26/6/2009, n. 13 e 22/2/2005 n. 11”**

**Materia del Pdl:**

Il Pdl in esame pone norme volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; in particolare si propone il miglioramento delle funzionalità degli spazi abitativi, produttivi e pertinenziali degli edifici esistenti, assicurando al contempo il conseguimento di più elevati livelli di sicurezza, di efficienza energetica e di qualità architettonica, in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici delle zone ove tali edifici sono ubicati. Dispone, quindi modifiche ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) e della legge regionale 22 febbraio 2005; n.11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale) nonché – nel caso di violazione delle disposizioni contenute nel progetto di legge in questione, l'applicazione delle sanzioni di cui al Titolo I della legge regionale n. 21/2004 (Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia).

Si compone di due capi:

- Capo I - Interventi finalizzati alla riqualificazione architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti;
- Capo II- Modifiche e abrogazioni di leggi regionali

**Potestà legislativa regionale:** Sussiste la **competenza legislativa concorrente della Regione**, in quanto le norme in esame sono riconducibili alla materia di potestà legislativa concorrente “governo del territorio”. Tuttavia, l'ampiezza dell'argomento trattato è tale che non si può escludere, in linea teorica, la possibilità di interferenze con la competenza legislativa esclusiva statale (“tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali”) e con altre materia concorrenti (ad esempio, la materia “tutela della salute”).

**Verifica della legittimità costituzionale:** Non sembrano riscontrabili norme direttamente in contrasto con la Costituzione. Tuttavia, sembra necessario suggerire di operare un maggior raccordo tra il pdl in esame e la normativa regionale in materia, per evitare possibili rilievi di antinomie indirette (con specifico riguardo alle norme concernenti l'efficacia temporale permanente contemplata dal pdl e la prevalenza delle disposizioni ivi contenute sugli altri strumenti urbanistici). Al proposito, si reputa opportuno riportare quanto previsto dall'articolo 18 dello Statuto della Regione Umbria:

**Art. 18 Programmazione**

1. La Regione assume la programmazione e la valutazione degli obiettivi conseguiti come metodo della propria azione e come processo democratico, per assicurare il concorso dei soggetti sociali ed istituzionali all'equilibrato sviluppo ed alla coesione della società regionale.
2. Il piano regionale di sviluppo, il documento di programmazione ed il piano urbanistico territoriale sono strumenti generali della programmazione regionale.
3. La legge regionale disciplina le procedure di formazione, aggiornamento ed attuazione degli strumenti programmatori e di verifica dei risultati.

Inoltre, si mette in rilievo come l'art. 38, comma 1 della stessa l.r. 13/2009, sembra consentire ipotesi di intervento non soggette a limiti temporali, purchè ricorrano determinate condizioni.

Pare opportuno evidenziare che il pdl in esame non riproduce tra le condizioni per gli interventi di

cui all'art. 6, quanto contenuto al comma 1, lettera b) dell'art. 37 della l.r. 13/2009: “b) non superare l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico;”

Al riguardo si ritiene utile ricordare la normativa statale prevista dall'art. 8 (Limiti di altezza degli edifici) del decreto del Ministero dei lavori pubblici D.M. 2-4-1968 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, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765.

**Coordinamento con la normativa vigente:** si segnala che il pdl in esame, in alcuni punti - attesa la cennata previsione della durata permanente delle norme in esso contenute – sembra richiedere un maggior coordinamento con altre disposizioni della normativa regionale in materia (ad es. con alcuni articoli della medesima l.r. 13/2009).

**Rispondenza delle singole disposizioni ai criteri di chiarezza ed omogeneità:** nel pdl possono essere rilevate alcune imprecisioni o aspetti poco omogenei: ad es. -Art. 7 :non è chiaro il primo periodo

**Rinvio ad atti per l'attuazione del pdl:** Sono presenti rinvii ad atti per l'attuazione del pdl: in particolare, v. art 2, comma 2; art. 3, comma 4; art. 7, comma 2; ed art. 8.

## ATTO N. 186

**“Misure per implementare la riqualificazione dell'ambiente costruito – Ulteriori modificazioni e integrazioni della legge regionale 26/6/2009 n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)”**

**Materia del Pdl:** il Pdl in esame prevede misure per implementare la riqualificazione dell'ambiente costruito, attraverso lo strumento tecnico normativo della modifiche ed integrazioni dell

La legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) che si inseriscono nel testo della legge citata, con specifico riferimento ai diritti edificatori ed agli altri interventi straordinari in materia di edilizia di cui al Titolo II della stessa legge.

Le norme contenute nel pdl in esame sono dirette “*al miglioramento dell'ambiente costruito*” e “*a promuovere e valorizzare, su tutto il territorio regionale, interventi di riqualificazione architettonica, strutturale e ambientale, nonché interventi di riqualificazione urbanistica*”. In particolare, il progetto di legge in questione si propone come finalità:

- l'ulteriore incremento delle politiche di rinnovo urbano rispetto a politiche che producono consumo del suolo non urbanizzato;
- la riqualificazione ed il recupero degli ambiti urbani degradati;
- l'adeguamento degli immobili già edificati alla normativa antisismica;
- la cura della qualità ambientale, per una migliore qualità della vita e del benessere psico-fisico delle persone all'interno delle zone urbane e non urbane;
- la riqualificazione delle zone produttive ed in particolare di quelle dismesse;
- il risparmio delle risorse naturali non rinnovabili, mediante l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili.

**Potestà legislativa regionale:** Sussiste la **competenza legislativa concorrente della Regione**, in quanto le norme in esame rientrano nell'ambito della materia di potestà legislativa concorrente “governo del territorio”. Tuttavia, l'ampiezza dell'argomento trattato è tale che non si può escludere, in linea teorica, la possibilità di interferenze con la competenza legislativa esclusiva statale (“tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali”) e con altre materia concorrenti (ad esempio, la materia “tutela della salute”).

**Verifica della legittimità costituzionale:** Non sembrano riscontrabili norme direttamente in contrasto con la Costituzione.

E' bene segnalare che l'articolo 9 del progetto di legge in esame, rispetto alle ipotesi di interventi che non appaiono caratterizzate dalla straordinarietà, già previste dal comma 1 dell'art. 38 della l.r. 13/2009, per un ridimensionamento, lasciando in vita, nel corpo del citato comma dell'art. 38, solo il richiamo dell'art. 36 della l.r. 13/2009 (Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva). Tuttavia, ancorché questi ultimi consistano in interventi realizzabili “solo a mezzo di piano attuativo con previsioni planovolumetriche da sottoporre a parere della provincia”, potrebbe essere considerata l'opportunità di operare un maggior raccordo con la restante normativa regionale in tema di programmazione, al fine di evitare potenziali contrasti tra norme.

**Coordinamento con la normativa vigente:** il pdl in questione incide sul titolo II della legge regionale 13/2009, apportando modifiche ed integrazioni che determinano una proroga della durata complessiva delle misure straordinarie previste dalla l.r. 13/2009, come modificata nel senso indicato dal pdl in esame. Prevede un ampliamento della portata di applicazione della l.r. 13/2009, rendendo possibili ulteriori ipotesi di premialità, laddove sussistano le condizioni specificate dal pdl stesso. Lascia immutata, invece, la restante parte della l.r. 13/2009.

**Rispondenza delle singole disposizioni ai criteri di chiarezza ed omogeneità:** v. art. 5, comma 3: potrebbe essere opportuno specificare il termine “consistenza”; inoltre, potrebbe essere opportuno esplicitare se gli interventi di cui al comma 3 (che sostituisce il comma 4 dell'art. 35 della l.r. 13/2009), necessitano o meno del piano attuativo, eventualmente adeguando il comma 1 dell'art.38 della l.r. 13/2009.

**Rinvio ad atti per l'attuazione del pdl:** sono presenti rinvii ad atti per l'attuazione del pdl: in particolare all'art. 5; all'art. 6, all'art. 10, comma 1.

**Di seguito si riportano gli aspetti comuni e quelli che differenziano le proposte di legge n. 181 e 186, le cui principali caratteristiche vengono riportate rispettivamente nelle tabelle allegate 1 e 2.**

### Obiettivi diretti ed espliciti

#### Atto 181

la PDL intende riproporre il piano casa nel suo spirito originario ampliando la tipologia abitativa e la superficie complessiva su cui è possibile intervenire, aprendo alle zone agricole ed eliminando gli interventi impeditivi finora previsti da parte delle amministrazioni comunali, per migliorare la funzionalità degli spazi abitativi, produttivi e pertinenziali degli edifici esistenti e assicurare il conseguimento di elevati livelli di sicurezza, di efficienza energetica e qualità architettonica.

#### Atto 186

promozione e incentivazione di interventi di progettazione e realizzazione edilizia, diretti al miglioramento dell'ambiente costruito e volti, da un lato, alla riqualificazione architettonica, strutturale, ambientale e urbanistica e, dall'altro, a incidere su più ampia scala, attraverso la riqualificazione di intere aree. Gli interventi sono caratterizzati dalla volontà di preferire la razionalizzazione e valorizzazione dell'esistente, rispetto al consumo di nuovo suolo non urbanizzato

### Strumenti previsti per perseguire gli obiettivi

#### Atto 181

#### **Premialità per la realizzazione di edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale**

Per la realizzazione di edifici che ottengono la **certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe B**, il Comune può prevedere quantità edificatorie premiali attraverso **l'incremento fino ad un massimo del 20%** della potenzialità edificatoria, con esclusione degli interventi nelle Zone A.

(Art. 3) Ampliamenti entro il limite massimo del **20% della SUC di ciascuna unità immobiliare** e comunque **fino ad un massimo complessivo di 100 mq**, per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche:

a) **tipologia unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare;**

b) tipologia diversa da quella della lettera a) aventi **SUC non superiore a 450 mq**, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.

Nessuna modifica rispetto al testo della l.r. 13/2009.

#### **Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale**

(Art. 4) Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC **entro il limite massimo del 35% di quella esistente.**

Per gli edifici rurali non adibiti a residenza, tali

(Art. 5) Gli edifici a destinazione residenziale possono essere oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale e ambientale, con demolizione e ricostruzione da attuarsi mediante Piano

interventi sono consentiti in caso di cambiamento della destinazione d'uso, **limitatamente ad una SUC di 200 mq, per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria.**

Tali interventi sono consentiti purché l'edificio ricostruito consegua la **certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe B.**

attuativo, con un **incremento della SUC entro il limite massimo del 25% di quella esistente, compresa la zona territoriale omogenea "E".**

**La SUC può essere incrementata entro il limite massimo del 35% qualora gli edifici oggetto di intervento siano ricompresi in aree dichiarate degradate, abbandonate o compromesse.**

### **Interventi su edifici a destinazione non residenziale**

(Art. 5) **Gli edifici ricadenti nelle zone di tipo D a destinazione artigianale, industriale e per servizi** possono essere ampliati, ovvero demoliti e ricostruiti, con **incremento massimo del 20% della SUC esistente.**

Gli interventi sono realizzati a mezzo di Piano attuativo, **che interessi una superficie fondiaria di almeno 15.000 mq.**

(Art. 6) Qualora gli edifici interessati da interventi di riqualificazione architettonica si riferiscano a **zone produttive dismesse**, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il **limite massimo del 10% di quella esistente.**

Tali interventi, da realizzarsi tramite Piano attuativo, **non possono riguardare le zone E.**

Gli interventi possono prevedere la **modifica della destinazione d'uso degli edifici**, da produttivo a residenziale, a commerciale, a direzionale ed a servizi, oppure alla creazione di siti di archeologia industriale.

Tali interventi sono consentiti purché gli edifici oggetto di intervento conseguano la **certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe B.**

Qualora gli interventi prevedano la realizzazione di **locali adibiti a nidi d'infanzia**, a cura e spese dei privati, i comuni possono prevedere **un'ulteriore premialità non superiore al 5% della SUC originaria.**

---

### **Corrispondenza con la programmazione regionale**

- *DAP 2010 - Ambiente, Governo del territorio e protezione civile.*

L'impianto complessivo della programmazione regionale in materia di governo del territorio e politica degli insediamenti è stato profondamente rivisto nel corso del 2009 con l'approvazione della L.R. n. 13 del 26 giugno 2009. Ridefinendo competenze e strumenti, con questa legge si è scelto di puntare sull'integrazione tra la Programmazione del territorio, di natura prevalentemente economica, e la sua Pianificazione. In particolare il DAP 2010 sottolinea come siano due le questioni importanti aperte: quella relativa all'approvazione del PUST e quella relativa alla definizione degli ulteriori provvedimenti attuativi della L.R. n. 13/2009, con particolare riferimento alla definizione dei criteri per l'applicazione di alcuni istituti quali quelli relativi ai diritti edificatori, alla perequazione, alla premialità e compensazione. La definizione di questi criteri dovrà essere affrontata in tempi brevi per la piena attuazione della L.R. n. 13/2009, ma anche di altre norme, quali ad esempio quelle sui "centri storici" e sulla "sostenibilità ambientale".

- PROGRAMMA DI GOVERNO UMBRIA 2015 - Attrezzare, regolare e tutelare il territorio per lo sviluppo economico e la qualità ambientale.

L'attenzione verso il territorio, inteso come risorsa irrinunciabile, valore di riferimento e potenziale fattore di sviluppo, è individuata nel programma di Governo quale elemento chiave per la definizione delle diverse politiche settoriali. Nell'ambito del quadro di riferimento strategico, di priorità e di regole, che la regione definirà con il PUST ed il PPR, il governo del territorio è compito specifico degli enti locali e delle Province il cui ruolo in materia di pianificazione territoriale, sempre più rilevante, sarà quello di favorire il raccordo tra la programmazione regionale ed i piani regolatori comunali, in un'ottica di corretto uso del territorio, razionalizzazione dei servizi di valenza intercomunale e contestuale mitigazione del consumo di suolo. Le linee programmatiche sottolineano anche come resti ancora da concludere il processo di innovazione in materia edilizia ed urbanistica, introdotto con le leggi 1/04, 21/04, 11/05 e 13/09, approvando le delicate norme sulla perequazione urbanistica, sulla compensazione e premialità. Parimenti si dovrà procedere alla semplificazione e razionalizzazione delle numerose disposizioni urbanistiche presenti nelle varie discipline di settore.

### **Destinatari diretti**

#### **Atto 181**

- La Giunta regionale che, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, deve definire le tecniche di elevata efficienza energetica con cui gli edifici esistenti vanno ampliati;
- I Comuni chiamati, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, a definire sul proprio territorio l'applicabilità delle norme previste;
- I Soggetti che rilasciano la certificazione di sostenibilità ambientale e quella energetica necessaria ai proprietari di immobili e ai costruttori interessati per poter accedere alle premialità previste dalla PDL.

#### **Atto 186**

- I Comuni, chiamati a compiere una serie di scelte e ad adottare i relativi atti e strumenti attuativi;
- L'ARPA, in qualità di soggetto autorizzato al rilascio della certificazione di sostenibilità ambientale;
- I Soggetti che rilasciano la certificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 .

### **Destinatari indiretti**

I proprietari di immobili e le imprese edili che, in base alla PDL, possono realizzare edifici che prevedano interventi di sostenibilità ambientale e operare interventi di ampliamento o recupero su edifici esistenti.

### **Contesto di riferimento**

L'aggravarsi negli ultimi mesi della crisi finanziaria ed economica, ha portato il Governo a lanciare la proposta di un Piano di interventi per l'ampliamento delle abitazioni di proprietà (tenuto conto che l'85% delle famiglie italiane vive in case di proprietà), con il duplice scopo di rilanciare un settore chiave della nostra economia quale è l'edilizia e, nello stesso tempo, andare incontro alle esigenze delle famiglie italiane. La proposta - dopo l'esame nel Consiglio dei ministri del 13 marzo 2009 - è stata oggetto di un tavolo tecnico congiunto Governo Regioni ed ha portato all'Intesa firmata il 31 marzo 2009.

Oggetto dell'intesa:

1. per gli edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di cubatura non superiore a 1000 metri: possibilità di ampliamento entro il limite del 20% della volumetria esistente;

2. demolizione e ricostruzione: possibilità di ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, al fine di migliorarne qualità architettonica ed efficienza energetica, nonché di utilizzare fonti di energie rinnovabili;

3. semplificazione delle procedure: per velocizzare la concreta applicazione di quanto previsto.

Sono esclusi interventi edilizi di ampliamento su edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta.

Dopo l'intesa con il governo del 1° aprile, 17 regioni hanno varato leggi per disciplinare, in maniera più o meno restrittiva, l'ampliamento o la ricostruzione degli edifici residenziali (Piemonte, Lombardia, Veneto, Toscana, Emilia Romagna, Umbria, Puglia, Lazio, Valle d'Aosta, Basilicata, Abruzzo, Marche, Sardegna, Liguria, Molise, Campania e Calabria).

Dato che la disciplina attuativa era affidata ai singoli comuni, questi a loro volta hanno contribuito a rendere ancora più disomogeneo il quadro delle regole, ponendo prescrizioni e vincoli che spesso hanno scoraggiato, se non addirittura impedito, la possibilità di realizzare interventi.

Per questo, a poco più di un anno dalla loro emanazione, alcune Regioni hanno iniziato a lavorare per modificare le proprie leggi regionali con l'obiettivo di incrementare le richieste di intervento. Si tratta in particolare di: Campania, Marche, Piemonte e Lazio.

---

### **L'intervento si caratterizza come**

#### **Atto 181**

##### ***Strutturale***

Ad eccezione degli Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva, le disposizioni si applicano alle domande complete (cantierabili) presentate al comune entro sessanta mesi dall'entrata in vigore della presente legge (60 mesi meno il 18 già trascorsi = 42 mesi= giugno 2014).

#### **Atto 186**

##### ***Congiunturale***

La legge proposta ha validità permanente e le sue disposizioni prevalgono sugli strumenti urbanistici.

---

### **Soggetti economici coinvolti direttamente o indirettamente**

- I proprietari di immobili, nella misura in cui diventano committenti di lavori edili di costruzione/ristrutturazione/ampliamento;
- le imprese di costruzione che realizzano nuovi edifici o eseguono interventi di ampliamento e recupero.

---

### **Fondamenti economici degli interventi:**

Il 2009 per l'edilizia è stato l'anno peggiore in Italia del secondo dopoguerra, con una perdita complessiva del 20% per il quadriennio 2007 – 2010. Gli elementi principali da tenere in considerazione sono il peggioramento della stima relativa al 2010 rispetto a quanto previsto alla fine del 2009, passata da un -2,8% a -5,9%, e la contrazione della crescita preventivata nel 2011 da un +1,6% a un +0,9%. La situazione di stallo potrebbe cambiare nel 2011, con un nuovo ciclo produttivo innescato dal Piano Casa 2 per gli ampliamenti volumetrici e le sostituzioni edilizie. La crescita nel mercato del residenziale sarebbe comunque inferiore all'1%. Se invece le leggi regionali per il rilancio dell'edilizia non dovessero sortire gli effetti sperati, anche il 2011 avrebbe un andamento in perdita, rimandando al 2012 l'avvio del nuovo ciclo (Fonte: XVIII rapporto del CRESME Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l' Edilizia e il Territorio).

Anche in Umbria il settore dell'edilizia ha risentito dell'indebolimento della domanda di nuove costruzioni da parte delle famiglie e delle imprese, che hanno ridotto considerevolmente gli investimenti in immobili. Secondo le indicazioni raccolte dalla Banca d'Italia, nel 2009 le imprese edili regionali, anche al netto di quelle che nel corso dell'anno hanno cessato la propria attività, hanno quasi dimezzato il volume della produzione. Il valore aggiunto del settore, secondo le stime

di Prometeia, sarebbe calato del 7,7% rispetto al 2008.

A Luglio si sono riuniti anche gli Stati generali delle Costruzioni dell'Umbria per lanciare un forte grido di allarme e preoccupazione. Il numero di ore lavorate nel 2009 è diminuito in Italia dell'11% e in Umbria del 15%; si sono persi a livello nazionale, sempre nel 2009, 137.000 lavoratori iscritti alle Casse Edili, in Umbria 2.250 e, stimando il dato dei settori collegati, in un solo anno a livello nazionale sono diminuiti circa 220.000 occupati di cui 4.000 in Umbria. Ancora più preoccupante il panorama dei fallimenti: nel 2009 in Italia sono circa 2000 le imprese fallite con un aumento sul 2008 di più del 30%; nel primo trimestre 2010 aumentano di nuovo sul 2009 di un ulteriore 30%. In Umbria siamo in presenza di dati che evidenziano percentuali doppie rispetto al resto del Paese. Infatti, 2009 su 2008, si evidenzia un aumento dei fallimenti di quasi il 61%.

Le modifiche al piano casa proposte dalle due PDL potrebbero in questo scenario incentivare il rilancio del settore costruzioni, che ha una rilevanza strategica per l'Umbria per numero di occupati (gli addetti nelle costruzioni sono circa 27.000 cioè il 26,7% dell'industria e il 7,4% degli occupati nella regione) e imprese coinvolte (le imprese di costruzione che risultano iscritte nel I° trimestre 2010 alla Camera di commercio di Perugia e Terni sono 14.210 circa il 14,8% del totale Fonte: Movimprese), e che attualmente sta attraversando una crisi profonda anche a causa della forte espansione che ha accompagnato il comparto negli ultimi anni, a seguito della ricostruzione post-terremoto.

---

### Valutazione dei possibili effetti economici dell'intervento

#### Atto 181

#### **Ampliamento della platea dei possibili destinatari degli interventi:**

1. apertura alla zona "E" degli interventi previsti nella PDL;
2. possibilità di ampliamento per tutti gli immobili siti in zone agricole, indipendentemente dall'anno di costruzione;
3. sufficienza della certificazione di sostenibilità ambientale di classe B in caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici residenziali;
4. in tutti i casi di demolizione e ricostruzione in cui è prevista la certificazione energetica, essa è sufficiente in classe B e non A;
5. nel caso di edifici residenziali, ampliamento sia della tipologia su cui è possibile intervenire che della superficie complessiva;
6. nuove definizione di edificio esistente e conseguente possibilità di effettuare interventi su tutti quegli immobili i cui lavori siano stati completati alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Atto 186

#### **Ampliamento platea dei possibili destinatari degli interventi:**

1. Si amplia la platea degli edifici che possono essere oggetto degli interventi delineati al Capo II della l.r. 13/09 (interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale di edifici esistenti) a seguito della nuova definizione di edificio esistente, per la quale viene previsto lo spostamento della data di ultimazione dei lavori dal 31 marzo 2009 alla data di entrata in vigore della legge;
2. Per quanto riguarda gli interventi in materia di sostenibilità ambientale, si amplia il numero di edifici in fase di realizzazione che possono ottenere la premialità edificatoria del 20%, dato che la PDL prevede che basti l'ottenimento della certificazione di sostenibilità ambientale almeno di classe B (e non più di classe A);
3. L'intera PDL (salvo l'esclusione prevista all'art. 35 bis) apre alle zone territoriali omogenee "E" (agricole) e introduce interventi nelle aree produttive dismesse;
4. Gli interventi previsti al Capo II sono possibili anche in edifici i cui lavori siano stati eseguiti in assenza di titolo

abilitativo e che non abbiano conseguito alla data del 31 marzo 2009 il titolo abilitativo a sanatoria dell'accertamento di conformità (eventualità esclusa dalla l.r. 13/2009);

5. L'eliminazione della previsione di interventi su edifici di almeno 8 alloggi (per i quali, in caso di costruzione di nuovi alloggi l'incremento della SUC sarebbe stato destinato almeno per il 50% alla realizzazione di abitazioni da locare a canone concordato) potrebbe essere stata prevista perché di difficile realizzazione, favorendo invece interventi sui singoli edifici;
6. nella stessa ottica potrebbero essere stati eliminati gli interventi di demolizione/ricostruzione di almeno 3 alloggi, sostituiti con interventi su edifici ricompresi in aree degradate.

**Aumento del numero di interventi sugli edifici esistenti a seguito della previsione di premialità maggiori rispetto a quelle definite dalla l.r. 13/2009**

1. Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del 35% di quella esistente (nella l.r. 13/2009 l'incremento era possibile fino al 20%), anche in caso di cambio di destinazione d'uso a civile abitazione e anche nelle zone agricole, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo.

**Aumento del numero di interventi sugli edifici esistenti a seguito della previsione di nuove premialità:**

1. Per gli interventi di riqualificazione di edifici in zone produttive dismesse, di cui all'art. 35 bis, viene previsto un incremento della SUC entro il limite del 10% e la modifica della destinazione d'uso dell'area dismessa;
2. Viene prevista una ulteriore premialità del 5% per gli interventi di recupero su edifici residenziali e non residenziali che prevedono la realizzazione di locali adibiti a nidi d'infanzia. Si fa notare che a riguardo sarebbe opportuno prevedere un vincolo temporale nella destinazione d'uso e il rinvio alla normativa di riferimento (l.r. 30/05) per la definizione dei requisiti del servizio in oggetto (Servizi integrativi per la prima infanzia);
3. E' infine prevista una premialità del 25% per interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva, qualora venga prevista la sostituzione delle coperture di cemento-amianto con impianti fotovoltaici, nei casi in cui la rimozione non sia dovuta ad obbligo normativo che però non sono specificati dalla legge.

**Aumento del numero di interventi sugli**

### **edifici esistenti a seguito della previsione:**

1. Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del 35% di quella esistente (nella l.r. 13/2009 l'incremento era possibile fino al 20%), anche in caso di cambio di destinazione d'uso a civile abitazione e anche nelle zone agricole, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo.

### **Previsione di nuove procedure tecniche da applicarsi da parte dei Comuni, con effetti economici e urbanistici :**

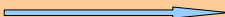
1. Al fine di evitare che si innesti un procedimento troppo oneroso rispetto alla superficie premiale prevista o al contrario si disincentivi in origine l'intervento, oltre a intervenire su zone e premialità la PDL prevede procedure snelle per l'attivazione degli interventi, che si sostanziano (ad esclusione degli interventi di ampliamento su edifici a destinazione produttiva), nella trasmissione con modalità telematica dell'istanza al comune tramite il sistema di gestione del procedimento del comune medesimo o con posta elettronica certificata e con la previsione dell'adozione da parte della giunta comunale del piano attuativo, finalizzato alla realizzazione degli interventi previsti dalla legge, con tempi di deposito e pubblicazione ridotti a metà;
  2. la validità permanente delle disposizioni inerenti gli interventi previsti dalla legge e l'eliminazione di interventi impeditivi da parte delle amministrazioni comunali, chiamate a stabilire l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 3, 4, e 5 della proposta, ma non ad escluderle (come invece prevedeva il comma 3 dell'art. 33 della l.r. 13/2009), contribuisce a creare un panorama certo di regole e quindi a stabilizzare il quadro delle aspettative di privati e imprese, limitando il fenomeno della presentazione di domande non accompagnate da una effettiva maturazione del progetto di riqualificazione del patrimonio edilizio;
  3. oltre a prevedere modificazioni della legge regionale 13/2009, con l'abrogazione prevista all'art. 9 della
1. Viene introdotto il Piano attuativo (Titolo III della l.r. 11/2005, già previsto dalla l.r.13/09 per interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva, di cui all'art. 36) per la realizzazione di interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale (art. 35 comma 1) e non residenziale (art. 35 bis). A riguardo non è chiaro se la dizione "fatto salvo l'eventuale piano attuativo", di cui al comma 1 dell'art. 38 (disposizioni applicative), si intenda solo per gli artt. 34 e 36 o anche per gli artt. 35 e 35 bis;
  2. la realizzazione di interventi di recupero su edifici non residenziali nelle zone produttive dismesse possono essere rivolti alla rivitalizzazione dell'area dimessa con modifica della destinazione d'uso;
  3. La previsione dell'individuazione da parte dei Comuni delle zone degradate, in assenza di criteri definiti dalla legge, potrebbe di fatto rendere di difficile applicazione l'intervento previsto al comma 4 dell'art.35;
  4. Ad eccezione dell'art. 36 (Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva) le disposizioni si applicano alle domande complete (cantierabili) presentate al comune entro sessanta mesi dall'entrata in vigore della presente legge (60 mesi meno il 18 già trascorsi = 42 mesi= giugno 2014);
  5. Riparte per i comuni il termine di 60 giorni (dall'entrata in vigore della nuova legge) per escludere l'applicabilità delle norme del Piano

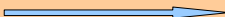
PDL del Capo II del Titolo II a decorrere dal 1 gennaio 2011 (fatte salve le istanze di titoli abilitativi presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge) e la sostituzione del comma 1 dell'art. 32 relativo alla realizzazione di edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale, la PDL all'art. 10 interviene anche a modificare il comma 8 dell'art. 35 della l.r. 11/2005 «Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale». In particolare prevede che negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici rurali esistenti, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione, siano computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso che hanno effettivamente comportato un aumento delle superfici utili coperte e non un mero cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

casa o stabilire limiti inferiori di ampliamento;

6. Sempre entro lo stesso termine di 60 giorni, riparte per i comuni il termine per stabilire criteri per l'attribuzione della misura delle percentuali di premialità previste;
7. Viene introdotta la formula di salvaguardia per le eventuali convenzioni o accordi per la locazione a canone concordato, stipulati ai sensi delle previsioni del comma 3 dell'articolo 35 della L.r. 13/2009, prima dell'entrata in vigore della presente legge.

Si può infine rilevare che le finalità della PDL, elencate al comma 2, dell'art. 1, in generale producono effetti economici nella misura in cui migliorano l'ambiente e la qualità della vita delle persone, il contesto urbano, la qualità degli edifici, operano per il contenimento del consumo del suolo e incentivano la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Interventi previsti dalla PDL					
Tabella 1 Atto 181	Capo I – Interventi finalizzati alla riqualificazione architettonica, strutturale ed ambientale di edifici esistenti				Capo II Modifiche e abrogazioni di leggi regionali
	Caratteristiche comuni art. 3, 4,5. 	Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale (art.3)	Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale (art.4)	Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva (art. 5)	Interventi di sostenibilità ambientale per la realizzazione di edifici (art. 8)
<b>Ambito di applicazione (art. 2)</b>	Le disposizioni della legge non si applicano agli edifici: - ricadenti nei centri storici; - ricadenti nelle zone a rischio frana e idraulico; - ricadenti negli ambiti sottoposti a consolidamento; - ricadenti negli ambiti di riserva integrale e di riserva generale orientata dei parchi nazionali; - classificati come beni culturali; - ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico; - eseguiti in assenza di titolo abilitativo e che all'entrata in vigore della presente legge non abbiano conseguito il titolo abilitativo a sanatoria a seguito dell'accertamento di conformità o condono edilizio. (la l.r. 13/2009 all'art. 33 "Finalità e ambito di applicazione" escludeva dall'ambito di applicazione degli interventi finalizzati alla riqualificazione architettonica, strutturale ed ambientale di edifici esistenti, anche quelli realizzati nelle zone agricole e quelli ricadenti in zone omogenee o ambiti ove le normative e lo strumento urbanistico precludono la possibilità di realizzare ampliamenti o ristrutturazioni che riguardino la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio. Prevede inoltre che gli incrementi della SUC non si cumulino con quelli consentiti con strumenti urbanistici comunali o da norme regionali).	Edifici esistenti (come definiti ai commi 1 e 3 dell'art. 22 del Reg. 3 novembre 2008 n. 9 della l.r. 1/2004) i cui lavori siano stati ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge (nella l.r. 13/2009 il riferimento temporale era alla data del 31/03/2009)	- Edifici esistenti; come definiti all'art.3 della legge; - gli interventi sono consentiti su edifici residenziali ove sono presenti anche destinazioni d'uso diverse, nella misura non superiore al 35% della SUC esistente (nella l.r. 13/2009 previsto il 25%) e computato con riferimento all'intera superficie esistente (nella l.r. 13/2009 con riferimento alla superficie destinata a residenza).	- Edifici esistenti ricadenti nelle zone di tipo "D" (nella l.r. 13/2009 era prevista l'esclusione per quelli a destinazione artigianale, industriale e per servizi); - il piano attuativo interessa una superficie fondiaria di almeno 15.000 mq (nella l.r. 13/2009 la previsione era di 20.000mq).	
<b>Condizioni per gli interventi (art. 6)</b>	- Garantire il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale dell'edificio esistente; - mantenere gli allineamenti lungo i fronti stradali e assicurare il rispetto delle disposizioni sulle fasce di rispetto stradali e ferroviarie e sulle distanze minime stabilite dal regolamento n. 9/2008; - rispettare le normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche, statali e regionali (nella l.r. 13/2009 all'art. 37 Condizioni per gli interventi, si prevedeva anche quella di non superare l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico).				
<b>Premialità</b>		Ampliamento della SUC entro il limite del <b>20%</b> di ciascuna unità immobiliare e comunque entro il massimo di 100 m.q., su edifici: a) di tipologia unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare (tipologia quest'ultima non	- Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del <b>35%</b> di quella esistente (nella l.r. 13/2009 era consentito un incremento massimo del	L'ampliamento o la demolizione e ricostruzione, prevede un incremento massimo del <b>20%</b> della SUC.	Incremento della SUC fino ad un massimo de <b>20%</b> . (l'articolo 8 sostituisce il comma 1 dell'art. 32 della l.r. 13/2009, che prevede una certificazione ambientale di classe "A", ed esclude le zone di tipo "E" agricole).

Interventi previsti dalla PDL					
Tabella 1 Atto 181	Capo I – Interventi finalizzati alla riqualificazione architettonica, strutturale ed ambientale di edifici esistenti				Capo II Modifiche e abrogazioni di leggi regionali
	Caratteristiche comuni art. 3, 4,5. 	Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale (art.3)	Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale (art.4)	Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva (art. 5)	Interventi di sostenibilità ambientale per la realizzazione di edifici (art. 8)
		prevista dalla l.r. 13/2009); b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a), con SUC non superiore a 450 mq, indipendentemente dal numero di unità immobiliari (nella l.r. 13/2009 era prevista una Suc massima di 350 mq).	25%); - gli interventi di recupero sono consentiti anche negli edifici rurali non adibiti a residenza, in caso di cambiamento di destinazione d'uso (le zone agricole erano escluse dagli interventi previsti dalla l.r. 13/2009).		
Certificazione richiesta			Sostenibilità ambientale almeno di classe “B”		Sostenibilità ambientale almeno di classe “B”
Procedure previste	Fatto salvo per gli interventi di cui all'art.5, le disposizioni della legge hanno carattere permanente (la l.r. 13/2009 prevede invece interventi a carattere temporaneo: le disposizioni si applicano alle domande complete (cantierabili) presentate al comune entro 18 mesi dalla sua entrata in vigore); - il piano attuativo finalizzato all'adozione di tutti gli interventi previsti dalla legge è adottato dalla Giunta comunale con tempi di deposito e pubblicazione ridotti a metà; - i Comuni hanno 60 giorni dall'entrata in vigore della legge per stabilire l'applicabilità delle norme (nella l.r. 13/2009 si dava possibilità per i Comuni di escludere l'applicabilità delle norme o stabilire limiti inferiori di ampliamento); - a decorrere dal 1 gennaio 2010 è prevista l'abrogazione del Capo II del Titolo II della l.r. 13/2009, le cui norme continuano ad applicarsi per i titoli abilitativi presentati prima dell'entrata in vigore della legge; - la PDL all'art. 10 modifica il comma 8 dell'art. 35 della l.r. 11/2005 prevedendo che negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici rurali esistenti, siano computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso che hanno effettivamente comportato un aumento delle superfici utili coperte e non un mero cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.				L'articolo 5 prevede che gli interventi siano realizzati per mezzo di piano attuativo.

**Tabella 2  
Atto 186**

Interventi previsti dalla legge regionale 13/2009 e modificati dalla PDL				Interventi della l.r. 13/09 rimasti invariati	Interventi non previsti dalla l.r. 13/09	Ulteriori premialità previste dalla PDL
Capo I	Capo II					
Definizione delle quantità premiali di cui alla l.r. 12/08 e l.r. 17/08	Interventi straordinari per il rilancio dell'economia e finalizzati alla riqualificazione urbanistica architettonica, strutturale e ambientale degli edifici esistenti					
Interventi di <b>sostenibilità ambientale</b> per la <b>realizzazione</b> di edifici l.r. 17/2008 – art. 32	<b>Caratteristiche comuni Capo II</b> - art. 33 (Finalità e ambito di applicazione) - art. 38 (Disposizioni applicative) - art. 10 PDL (Norme transitorie e finali)	Interventi di <b>recupero</b> su edifici a destinazione residenziale – art. 35	Interventi di <b>ampliamento</b> di edifici a destinazione produttiva – art. 36	Interventi di <b>ampliamento</b> di edifici residenziali – art. 34	Interventi di <b>recupero</b> su edifici non residenziali – art. 35 bis	
Premialità previste	Rimane la previsione di un incremento fino ad un massimo del <b>20%</b> della potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico generale, dal piano attuativo o da specifiche normative <b>sul lotto</b> oggetto di intervento.	- Rimane l'incremento della SUC entro il limite massimo del <b>25%</b> ; - <b>novità:</b> nelle aree dichiarate degradate dai Comuni la SUC può essere incrementata fino al <b>35%</b> .	- Rimane la previsione di un incremento massimo della SUC del <b>20%</b> per interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva ricadenti nelle zone di tipo D; - <b>Novità:</b> la SUC in ampliamento può raggiungere il <b>25%</b> se l'intervento prevede la sostituzione delle coperture di cemento-amianto con impianti fotovoltaici.	Rimane la previsione di un incremento massimo della SUC del <b>20%</b> per interventi di ampliamento di ciascuna unità familiare e comunque fino al massimo complessivo di 70 mq.	Per interventi di riqualificazione per edifici in zone produttive dismesse, la SUC può essere incrementata entro il limite del <b>10%</b> .	- <b>Art. 35 ter:</b> è prevista una premialità del <b>5%</b> per interventi di recupero su edifici residenziali e non ( <b>artt. 35 e 35 bis</b> ) che prevedano la realizzazione di locali adibiti a nidi d'infanzia.
Certificazioni richieste	Certificazione di <b>sostenibilità ambientale</b> almeno di <b>classe B</b> (previsione precedente in classe A)	- <b>Sostenibilità ambientale</b> almeno di <b>classe B</b> ; - <b>novità:</b> <b>certificazione energetica</b> almeno di <b>classe B</b> (per interventi in aree degradate).			<b>Sostenibilità ambientale</b> almeno di <b>classe B</b> e certificazione energetica almeno di <b>classe B</b> .	Sostenibilità ambientale almeno di <b>classe B</b> e certificazione energetica almeno di <b>classe B</b> .
Inclusione Zone prima escluse o non previste	<b>Non sono più escluse le zone di tipo E</b>	<b>L'ambito di applicazione degli interventi di cui agli artt. 34, 35 e 36 è esteso alle aree agricole.</b>	E' prevista l'individuazione, da parte dei Comuni, delle <b>aree degradate</b> .		E' <b>esclusa</b> da questi interventi la <b>zona territoriale omogenea "E"</b>	
Altre modifiche	Con riferimento all'esclusione degli interventi, non si parla più di zona "tipo A", ma " <b>Zona territoriale omogenea A</b> "	- non sono più esclusi gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo e che non abbiano conseguito alla data del 31 marzo 2009 il titolo abilitativo a sanatoria dell'accertamento di conformità; - con riferimento all'esclusione degli interventi, non si parla più di zona "tipo	- viene abrogato il comma 3 riguardante gli interventi su edifici costituiti da almeno 8 alloggi, che prevedeva che una parte dell'incremento della		Gli interventi di recupero su edifici non residenziali possono essere rivolti alla rivitalizzazione dell'area dismessa con <b>modifica della destinazione</b>	

**Tabella 2  
Atto 186**

Interventi previsti dalla legge regionale 13/2009 e modificati dalla PDL				Interventi della l.r. 13/09 rimasti invariati	Interventi non previsti dalla l.r. 13/09	Ulteriori premialità previste dalla PDL
Capo I	Capo II					
Definizione delle quantità premiali di cui alla l.r. 12/08 e l.r. 17/08	<b>Caratteristiche comuni Capo II</b> - art. 33 (Finalità e ambito di applicazione) - art. 38 (Disposizioni applicative) - art. 10 PDL (Norme transitorie e finali)	Interventi straordinari per il rilancio dell'economia e finalizzati alla riqualificazione urbanistica architettonica, strutturale e ambientale degli edifici esistenti		Interventi di ampliamento di edifici residenziali – art. 34	Interventi di recupero su edifici non residenziali – art. 35 bis	
Interventi di sostenibilità ambientale per la realizzazione di edifici l.r. 17/2008 – art. 32		Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale – art. 35	Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva – art. 36	Interventi di ampliamento di edifici residenziali – art. 34	Interventi di recupero su edifici non residenziali – art. 35 bis	
	A", ma di "Zona territoriale omogenea A"; - Fatto salvo per gli interventi di cui all'articolo 36, le disposizioni inerenti gli interventi previsti dal Capo II hanno validità per le istanze di titoli abilitativi presentate al comune e complete della documentazione richiesta dalle normative entro sessanta mesi dall'entrata in vigore della l.r.13/09 (48 mesi effettivi).	Suc fosse destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato; - non è più previsto l'incremento della SUC del 35% per demolizione e ricostruzione di almeno 3 edifici, previsto al comma 4.			d'uso (da produttiva in residenziale, commerciale, direzione, di servizi, oppure volta alla creazione di siti di archeologia industriale).	
<b>Procedure previste</b>	<b>Rimangono invariate:</b> l'interessato richiede al soggetto che rilascia la certificazione di sostenibilità ambientale, l'attestato preliminare. Il Comune esercita l'attività di controllo ed eventualmente applica le sanzioni pecuniarie massime previste.	<b>Riparte per i Comuni il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della PDL per escludere l'applicabilità delle norme o stabilire limiti inferiori di ampliamento</b> per specifici immobili o zone del proprio territorio; <b>viene spostato il termine di ultimazione degli edifici che si definiscono esistenti</b> e a cui si applicano le disposizioni del Capo II: entrata in vigore della nuova legge (nella legge 13/09 il termine era alla data del 31/03/09); <b>entro sessanta mesi dall'entrata in vigore della l.r.13/09 la realizzazione degli interventi di cui all'art. 35, 35 bis e 35 ter è consentita esclusivamente con procedimento edilizio abbreviato; quella degli art. 34 e 36 con denuncia di inizio di attività(DIA), fatto salvo l'eventuale piano attuativo.</b>	<b>Novità: interventi da attuarsi mediante Piano Attuativo</b> di cui al titolo III della l.r. 11/05	Rimangono gli interventi da attuarsi mediante <b>Piano Attuativo</b> di cui al titolo III della l.r. 11/05	- La DGR 1854/09 ha dettato gli indirizzi per l'applicazione del comma 2 dell'art.34; - la DGR 1063/09 ha approvato i criteri per la realizzazione degli interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale di cui all'art. 34, comma 3	Interventi da attuarsi mediante <b>Piano Attuativo</b> di cui al titolo III della l.r. 11/05