



**Regione Umbria**

**Consiglio Regionale**

Processo Legislazione e Studi

## **ANALISI TECNICO NORMATIVA – ATTO N. 186**

### **DATI IDENTIFICATIVI**

**Tipo atto** Disegno di legge di iniziativa consiliare

**Numero atto** 186

**Proponente** Cons. Chiacchieroni

**Titolo** Misure per implementare la riqualificazione dell'ambiente costruito – Ulteriori modificazioni ed integrazioni della L.R. 26/06/2009, n. 13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)

**Pervenuto al Consiglio il** 15/10/10

**Legislatura** IX

**Istruttore** Sabrina Antonielli

**Data istruttoria** 17/11/10

**ANALISI TECNICO NORMATIVA - ATTO N. 186**

## ANALISI TECNICO NORMATIVA - ATTO N. 186

### 1. Materia del PDL

**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 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) 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.

## ANALISI TECNICO NORMATIVA - ATTO N. 186

<b>2. Potestà legislativa regionale</b>	Sussiste la <b>competenza legislativa concorrente della Regione</b> , 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").
<b>3. Verifica della legittimità costituzionale</b>	<p>Non sembrano riscontrabili norme direttamente in contrasto con la Costituzione.</p> <p>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, opera 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).</p> <p>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.</p> <p>Si riporta di seguito il comma 1 del citato art. 38 della l.r. 13/2009, per agevolare il raffronto.</p>

	<p><i>Art.38 Disposizioni applicative.</i></p> <p><i>1. Fatto salvo per gli interventi di cui agli articoli 35, comma 4 e 36, le disposizioni inerenti gli interventi previsti dal presente Capo hanno validità per le istanze di titoli abilitativi presentate al comune e complete della documentazione richiesta dalle normative entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Entro lo stesso termine di cui sopra, gli interventi di cui all'articolo 35 sono consentiti esclusivamente con procedimento edilizio abbreviato di cui all'articolo 18 della L.R. n. 1 /2004, mentre quelli previsti agli articoli 34 e 36 con denuncia di inizio attività, fatto salvo l'eventuale piano attuativo. L'istanza è trasmessa al comune con modalità telematica tramite il sistema di gestione del procedimento del comune medesimo o, in alternativa, con posta elettronica certificata</i></p>
<p><b>4. Coordinamento con la normativa vigente</b></p>	<p>In aggiunta a quanto esposto al punto 3 (Verifica della legittimità costituzionale), rispetto al progetto di legge in questione, si può rilevare, sostanzialmente, quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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;</li> <li>2. prevede un ampliamento della portata di applicazione della l.r. 13/2009, disponendo ulteriori ipotesi di premialità, laddove sussistano le condizioni specificate dal pdl stesso;</li> <li>3. lascia immutata, invece, la restante parte della l.r. 13/2009. Si ricorda - per inciso - che il Titolo I della legge appena citata reca "Norme per il Governo del territorio", che indicano le finalità del medesimo, qualificano la pianificazione come modalità generale di governo del territorio, regolano le dimensioni della</li> </ol>

	<p>pianificazione, individuano i soggetti competenti, prevedono istituti di partecipazione, concertazione e cooperazione, nonché i contenuti, le procedure, l'efficacia e la durata dei vari strumenti di pianificazione; il Titolo III della l.r. 13/2009, invece, contiene una serie di modifiche ed abrogazioni di altre leggi regionali.</p>
<b>5. Necessità del ricorso allo strumento normativo</b>	<p>Il ricorso allo strumento normativo appare necessario in quanto l'intervento normativo in esame comporta modifiche ed integrazioni di una precedente legge regionale.</p>
<b>6. Adeguatezza della relazione di accompagnamento</b>	<p>Nessun rilievo.</p>
<b>7. Pertinenza del titolo rispetto all'articolato</b>	<p>Il titolo risulta pertinente rispetto all'articolato.</p>
<b>8. Rispondenza delle singole disposizioni normative ai criteri di chiarezza e omogeneità</b>	<p><b>Di seguito in corrispondenza degli articoli del progetto di legge esaminati, si riportano, per un più facile confronto, gli omologhi articoli della l.r. 13/2009, ove possibile.</b></p> <p><b>Art. 2, comma 1 e 4:</b> Prevede al primo periodo - come condizione necessaria e sufficiente ai fini di poter accedere alla premialità di cui all'art. 32 della l.r. 13/2009 - che gli edifici da realizzare ottengano la certificazione di sostenibilità ambientale <b>"almeno in classe B"</b>. Di conseguenza, il pdl in parola prevede l'abrogazione del secondo periodo del medesimo comma del citato art. 32.</p> <p><b>Art. 2, comma 2:</b> viene eliminato dal testo dell'art. 32, comma 1 il riferimento alle zone di tipo "E", di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; pertanto gli interventi premiali previsti in detto articolo 32 si applicano anche in tali zone.</p> <p>Comma 1 dell'art. 32 (Determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici di cui alla legge regionale 18 novembre 2008, n. 17.), della l.r. 13/2009</p> <p>"1.Per la realizzazione di edifici che ottengono la</p>

certificazione di sostenibilità ambientale in classe A di cui al Titolo II della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 (Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi), il comune può prevedere quantità edificatorie premiali attraverso l'incremento, fino ad un massimo del venti per cento, della potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico generale, dal piano attuativo o da specifiche normative sul lotto oggetto di intervento, con esclusione degli interventi nelle zone di tipo A ed E di cui al decreto ministeriale 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, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765). In caso di certificazione in classe B il comune può prevedere quantità edificatorie premiali fino ad un massimo del dieci per cento."

**Art. 3:** viene integrata la rubrica del capo II, menzionando espressamente anche la riqualificazione "urbanistica".

Capo II del titolo II della l.r. 13/2009

Capo II - Interventi straordinari per il rilancio dell'economia e finalizzati alla riqualificazione architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti

**Art. 4, comma 2:** viene abrogata la lettera b) del comma 2 dell'articolo 33 della l.r. 13/2009

Art. 33 Finalità e ambito di applicazione.  
...Omissis...

2. Le disposizioni del presente Capo si applicano agli edifici di cui al comma 1, con esclusione di quelli:

... Omissis...

b) ricadenti nelle zone agricole e realizzati successivamente al 13 novembre 1997. Per l'ampliamento degli edifici realizzati in data anteriore al 13 novembre 1997 resta fermo il limite di superficie complessiva di quattrocentocinquanta metri quadrati previsto dal comma 1 dell'articolo 35 della L.R. n. 11/2005;

Pertanto, gli interventi previsti dal Capo II del titolo II della l.r. 13/2009, salvo quanto previsto dall'art. 6 (art. 35 bis) del pdl in questione, troverebbero applicazione anche

negli edifici ricadenti in zone agricole.

**Art. 4, comma 3:** alla lettera i) del comma 2 dell'articolo 33 della l.r. 13/2009 sono soppresse le parole "dell'accertamento di conformità o". Sono esclusi dagli interventi soltanto gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo e che non abbiano conseguito alla data del 31 marzo 2009 il titolo abilitativo a sanatoria a seguito di condono edilizio.

**Art. 4, comma 4:** abroga il comma 3 dell'art. 33 della l.r. 13/2009, in quanto il contenuto viene riattualizzato spostando in avanti il termine di riferimento, con la norma transitoria.

**Art. 4, comma 5:** abroga il comma 4 dell'art. 33 della l.r. 13/2009 in quanto si ridefinisce che cosa si intende per edificio esistente nella norma transitoria.

**Art. 5 comma 1:** prevede l'attuazione mediante piano attuativo e ricomprende la zona E, nel rispetto dei vincoli paesaggistico- ambientali.

**Art. 5, comma 2:** abroga il comma 3 dell'art. 35 della l.r. 13/2009. Con la norma transitoria sono fatte salve le eventuali convenzioni o accordi già stipulati ai sensi del medesimo comma.

**Art. 5, comma 3:** sostituisce il comma 4 dell'art. 35 della l.r. 13/2009, rendendo possibile una premialità fino al limite del trentacinque per cento di quella esistente, purché gli edifici interessati da interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale siano ricompresi in aree individuate dai comuni come degradate e conseguano la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe B e la certificazione energetica almeno in classe B.

Potrebbe essere opportuno specificare il termine "consistenza" ed 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.

**art. 5, comma 4:** viene eliminato dall'art. 35, comma 5 della l.r. 13/2009 il riferimento al comma 4 del medesimo articolo.

**art. 6:** aggiunge due articoli all'impianto della l.r. 13/2009:

- l'art. 35 bis riguarda gli interventi di recupero su edifici non residenziali. Si dispone la possibilità di realizzare interventi di riqualificazione architettonica, urbanistica, strutturale ed ambientale con ampliamento della SUC fino al limite del dieci per cento di quella esistente, qualora gli edifici interessati da tali interventi si riferiscano a zone produttive dismesse. Ciò deve avvenire mediante piano attuativo che riguardi l'intera area di riqualificazione. Inoltre, si dispone che tali interventi non possono essere realizzati in zone agricole. Detti interventi possono essere rivolti alla rivitalizzazione dell'area dismessa con modifica della destinazione d'uso, da produttivo a residenziale, a commerciale, a direzionale ed a servizi, oppure alla creazione di siti di archeologia industriale.
- l'articolo 35 ter introduce la facoltà per i comuni di prevedere un'ulteriore premialità, comunque non superiore al cinque per cento della SUC originaria, qualora i progetti relativi agli interventi di cui agli articoli 35 e 35-bis, prevedano la realizzazione di locali adibiti a nidi d'infanzia, a cura e spese dei privati e nel rispetto delle norme previste in materia di appalti pubblici.

**Art. 7:** aggiunge un comma 2 bis dopo il comma 2 dell'articolo 36 della l.r. 13/2009, nell'ambito degli ampliamenti di edifici a destinazione produttiva.

In base a detto nuovo comma, la SUC in ampliamento può raggiungere un massimo del venticinque per cento, qualora l'intervento preveda la sostituzione delle coperture in cemento-amianto con impianti fotovoltaici. Tale premialità non viene riconosciuta nei casi in cui la rimozione sia dovuta come obbligo normativo.

**Art. 8:** tra le altre cose, opera un espresso riferimento alla normativa antisismica regionale (l.r. 5/2010),



	<p>nell'ambito delle condizioni che tutti gli interventi di ampliamento devono rispettare.</p> <p><b>Art.9, comma 2</b> : si prevede una sostituzione del termine entro cui hanno validità le istanze di titoli abilitativi presentate al comune per poter usufruire delle premialità e realizzare gli interventi di cui al capo II della l.r. 13/2009. Ispetto a quello previsto nella l.r. 13/2009 (18 mesi), si prevede un termine più lungo: 60 mesi. Il termine iniziale rimane invariato: è l'entrata in vigore della l.r. 13/2009.</p> <p><b>Art. 10:</b> prevede che i comuni entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di modifica :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 34, 35, 35-bis, 35-ter e 36 o stabilire limiti inferiori di ampliamento per specifici immobili o zone del proprio territorio, in ragione delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, nonché del grado di saturazione edilizia esistente;</li><li>2) prevedono, i criteri per l'attribuzione della misura delle percentuali di premialità previste dalla l.r. 13/2009 come modificata dalla presente legge.</li></ol> <p>Si prevede che nelle more dell'attuazione da parte dei comuni di quanto previsto al comma 1 e comunque fino all'approvazione degli strumenti attuativi indicati dalla "presente legge", continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel testo della l.r. 13/2009 prima delle modifiche ed integrazioni apportate dalla "presente legge".</p>
<b>9. Presenza di definizioni e loro correttezza</b>	Nulla da rilevare.
<b>10. Presenza di riferimenti normativi e loro correttezza</b>	Nulla da rilevare.
<b>11. Nell'ipotesi di rinvii ad atti regolamentari ed amministrativi,</b>	Nelle ipotesi di rinvii ad atti regolamentari ed amministrativi, non sono previsti meccanismi di garanzia.



<b>previsione di meccanismi di garanzia contro eventuali inerzie</b>	
<b>12. Presenza di effetti abrogativi impliciti</b>	Nulla da rilevare
<b>13. Rinvio ad atti per l'attuazione del PdL</b>	Sono presenti rinvii ad atti per l'attuazione del PDL: in particolare all'art. 5; all'art. 6, all'art. 10 comma 1.



<i>L'istruttore</i>	Dott.ssa Sabrina Antonielli _____
<i>Il Responsabile di Sezione</i>	Dott. Juri Rosi _____
<i>Il Responsabile del Processo</i>	Dott. Francesco T. De Carolis _____
<i>Data</i>	Perugia,