

Disegno di legge “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”.

Relazione illustrativa

Il disegno di legge in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è composto da 5 articoli, come di seguito indicati:

Articolo 1 – Finalità

Articolo 2 – Disposizioni di semplificazioni in materia edilizia e di eco sisma bonus

Articolo 3 – La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica

Articolo 4 – Interventi edilizi di rigenerazione urbana

Articolo 5 – Entrata in vigore

La proposta normativa è diretta ad introdurre in Regione Campania disposizioni di semplificazione amministrativa in materia di edilizia e una disciplina stabile orientata a ridurre il consumo del suolo, promuovendo interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in luogo di creazione di nuovo edificato.

L’articolo 1 definisce le finalità della norma che, nel rispetto della pianificazione paesaggistica, disciplina nel territorio della Regione Campania l’attività edilizia, quale modifica dello stato dei suoli e dei manufatti edilizi esistenti e individua negli interventi di rigenerazione urbana, gli strumenti per i contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani, promuovendo la qualità urbana ed architettonica.

L’articolo 2, al comma 1, chiarisce alcuni elementi procedurali e concernenti l’efficacia temporale dei titoli edilizi necessari per la riqualificazione energetica (ecobonus 110%), per gli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus 110 %) e per tutti gli interventi trainanti e trainati che beneficino delle agevolazioni di cui all’articolo 119 del decreto legge n.34/2020 (c.d. “Rilancio”).

Sono individuate, dai commi 2 a 6, inoltre, nel rispetto delle facoltà ampliative riconosciute alle regioni -rispettivamente dagli articoli 6, 6.bis e 22 del DPR n.380/2001- ulteriori ipotesi di edilizia libera, di interventi sottoposti a comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Per l’edilizia libera, si richiamano, tra gli altri: le recinzioni in legno o metallo e i cancelli di ingresso; il recupero e il risanamento delle aree libere attraverso opere di rinaturalizzazione anche mediante movimenti di terra; il mutamento della destinazione d’uso non urbanisticamente rilevante, senza opere, al di fuori delle zone A; l’installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, anche nelle zone A.

Per la CILA, si riportano: le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino anche interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità, così definiti dall’articolo 94 bis comma 1 lettere b) e c) del DPR n.380/2001; le opere pertinenziali, non rientranti tra gli interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità, così definiti dall’articolo 94 bis, comma 1, lettera a), del DPR n.380/2001, e in ogni caso non classificabili come nuova costruzione; i muri di cinta; i movimenti di terra attraverso sbancamenti e predisposizione di terrazzamenti, anche con muri a secco, ovvero secondo le tecniche di ingegneria naturalistica; le serre, le serre agro voltaiche e in genere impianti agro voltaici stabilmente infissi al suolo, funzionali allo svolgimento dell’attività agricola; le opere di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi di qualsiasi consistenza; le modifiche della destinazione d’uso, non urbanisticamente rilevanti, con opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

L'utilizzo della SCIA è esteso a: opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; impianti e aree destinate ad attività sportive anche con coperture rimovibili senza creazione di nuova volumetria; piscine interrate, con solo fini ludici, di dimensione massima di 24 mq e una profondità massima di 1,50 m, in aree pertinenziali degli edifici residenziali; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Sono sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire:

- le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti in cui non sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o sono previsti incrementi di volumetria, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché nelle zone omogenee A e in zone assimilabili in base allo strumento urbanistico comunale, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.

Sono, inoltre, presenti - commi 8 e 9 - disposizioni di attuazione del DPR n.380/2001 in tema di uso temporaneo di immobili e aree (art.23-quater) e di distanze nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione (art.2-bis).

Infine, si chiarisce che le deroghe alle distanze consentite dall'articolo 14, comma 7, del D.Lgs n.102/2014 si applicano in tutte le zone dello strumento urbanistico comunale.

L'articolo 3, commi 1 e 2, nelle more di una più organica normativa regionale in materia, persegue l'obiettivo della riduzione del consumo del suolo e introduce una specifica disciplina sulla rigenerazione urbana quale contenuto della pianificazione urbanistica, operando un'integrazione della vigente normativa regionale sul governo del territorio, la legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 (Norme sul governo del territorio).

A tal fine, la normativa regionale individua le azioni prioritarie cui la pianificazione urbanistica deve tendere per promuovere i processi di sviluppo sostenibile del territorio, mentre lo strumento urbanistico comunale stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e ambito di intervento, disciplinando le diverse forme di premialità, volumetrica o di superficie – fino al massimo del 20 per cento, per interventi di ristrutturazione edilizia, e fino al 35 per cento per interventi di demolizione e ricostruzione -, la riduzione degli oneri concessori, e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione, anche attraverso l'utilizzo dei concorsi di progettazione di cui alla legge regionale 11 novembre 2019, n. 19 (Legge per la promozione della qualità dell'architettura).

I comuni, in sede di redazione del Piano strutturale, individuano le aree nelle quali non è possibile applicare gli incentivi.

I comuni, inoltre, individuano nello strumento urbanistico comunale gli edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione da delocalizzare e le aree di possibile destinazione, determinando specifici incentivi edilizi - urbanistici, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del D.M. 1444/68, con incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento, che può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi.

Sempre al fine di semplificare la realizzazione degli interventi si introduce una nuova ipotesi di piano urbanistico attuativo (PUA) che non costituisce variante allo strumento urbanistico generale: *gli interventi di rigenerazione urbana che comportano la diversa configurazione dei lotti e lo spostamento di funzioni tra gli stessi lotti.*

Sempre a modifica della legge regionale n.16/2004, si prevede che il comune possa individuare, all'interno del proprio strumento di pianificazione urbanistica, in quanto funzionale a conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, limiti di densità edilizia, distanze tra i

fabbricati e altezze massime per ogni singola parte del territorio comunale anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del DM n. 1444/1968 nel rispetto dell'articolo 2 bis del DPR n.380/2001.

L'articolo 3 dispone, infine, che con provvedimento regionale possano essere determinati i valori parametrici minimi per il dimensionamento delle aule universitarie e che i comuni destinatari di risorse finanziarie del PNRR o di programmi strategici regionali anche comunitari possano redigere, singolarmente o in forma associata, piani programmatici di cui al comma 1 dell'articolo 9 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 2011.

Nell'**articolo 4** si disciplinano gli interventi edilizi di rigenerazione urbana, con previsione di incentivi volumetrici, sempre del 20 e 35 per cento, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali rispetto alle indicazioni dell'articolo 3 e, quindi, indipendentemente da quanto indicato dal comune nelle sue previsioni locali, fatta salva l'individuazione, con delibere di Consiglio comunale, di aree ed edifici dove non sono consentiti gli interventi.

In tale ipotesi, al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, sono consentiti in ragione della loro natura, interventi di: riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione; recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione; adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza; miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione. I processi di rigenerazione urbana attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità, e incentivano la partecipazione della cittadinanza.

Si prevede che eventuali ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti disciplinati dall'articolo 4.

Sono disciplinate le ipotesi di divieto di realizzazione degli interventi, con particolare riferimento alle aree di inedificabilità assoluta ed è enunciato il principio dell'inderogabilità delle previsioni di pianificazione paesaggistica.

Si indicano quali condizioni da rispettare a pena di decadenza dai benefici, da attestare a cura del direttore dei lavori:

- a) garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore o pari ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi la valutazione dell'immobile;
- b) prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata e spazi destinati a verde pubblico eccedente quello previsto per standard;
- c) prevedere progetti di miglioramento degli edifici che devono conseguire un significativo miglioramento sismico.

Una particolare disciplina è inserita per immobili dismessi, con interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente - , anche con cambiamento di destinazione d'uso compatibile o complementare - che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento per le destinazioni di edilizia residenziale sociale in vendita o locazione, ovvero con volumetria aggiuntiva non superiore al 20 per cento per interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi, per edilizia residenziale e non residenziale.

Si individua, tra le ipotesi di dettaglio dell'articolo 23 quater del DPR n.380/2001, la fattispecie della destinazione di immobile ad alloggio parcheggio ad uso temporaneo.

Il comma finale dell'articolo 4 dispone la riduzione il termine previsto per la presentazione delle istanze di cui alla legge regionale n.19 del 2009, dal 30 settembre 2022 al 31 agosto 2022, in osservanza di impegno preso con il Governo in sede di confronto sul testo della legge regionale n.31 del 2021.

L'**articolo 5** individua l'entrata in vigore della norma.