

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1812

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CIOCCHETTI, AMICH, ARRUZZOLO, BENVENUTI GOSTOLI, CARRETTA, CERRETO, CIANCITTO, COLOMBO, DE PALMA, LAMPIS, LANCELLOTTA, LA SALANDRA, MARCHETTO ALIPRANDI, PALOMBI, FABRIZIO ROSSI, URZÌ, VOLPI

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Presentata l'8 aprile 2024

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge è finalizzata a favorire la rigenerazione urbana intesa quale complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie su aree e complessi immobiliari caratterizzati da degrado, incongruenza con i circostanti tessuti urbani, condizioni consolidate di dismissione o inutilizzazione determinate da destinazioni d'uso non più in linea con le esigenze del mercato immobiliare nello specifico contesto.

L'importanza della rigenerazione urbana nel quadro delle azioni tese a limitare il consumo del suolo nonché a favorire la qualità architettonica edilizia, la sostenibi-

lità ambientale e la sicurezza dei centri abitati è ben nota e, ormai, diffusamente percepita come urgente e irrinunciabile e numerose sono state le proposte legislative presentate negli ultimi anni.

La presente proposta di legge si caratterizza, tuttavia, rispetto alle altre attualmente all'esame delle Camere in quanto prevede un testo snello e di agevole applicazione che affronta tutte le questioni attinenti alla rigenerazione urbana, intesa non soltanto in termini di sostituzione edilizia.

La proposta, nel rispetto delle prerogative delle regioni e degli enti locali e tenuto conto della sua riconducibilità alla materia

del governo del territorio, oggetto, come noto, di legislazione concorrente tra lo Stato e le regioni ai sensi dell'articolo 117, comma terzo, della Costituzione, è, perciò, anzitutto finalizzata a definire i principi fondamentali della materia, rimettendo agli enti competenti le azioni necessarie per la loro attuazione.

Non di meno, si è tenuto conto dell'importanza del tema e del suo ruolo strategico anche sul piano socio-economico, dettando alcune disposizioni di immediata e generalizzata applicazione.

La presente proposta di legge è composta da sette articoli suddivisi in tre capi recanti, rispettivamente, le disposizioni generali, la disciplina degli interventi di rigenerazione urbana e le modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'articolo 1 reca l'oggetto e le finalità della legge. Tra le principali finalità della legge sono indicate: il recupero, il riuso e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento della qualità architettonica, l'efficientamento energetico e idrico, l'adeguamento sismico e di sicurezza, l'accessibilità e l'incremento o l'ammodernamento delle dotazioni tecnologiche. Inoltre, la legge si prefigge di favorire la qualità urbana attraverso l'incremento e l'ammodernamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi; ridurre il consumo del suolo incentivando la densificazione edilizia; agevolare il riuso e la bonifica di siti e impianti produttivi dismessi e la riqualificazione di tessuti edilizi disorganici, inutilizzati o non più in linea con le esigenze del mercato immobiliare. La disposizione prevede, tuttavia, ulteriori obiettivi di importanza non secondaria per la trasformazione sistemica delle città: tra questi, il miglioramento e la valorizzazione degli aspetti ambientali, sociali e culturali nonché del patrimonio storico.

Infine, è richiamata la necessità di mitigazione del rischio idrogeologico che nel nostro Paese costituisce, ormai, un elemento di valutazione irrinunciabile per qua-

lunque ipotesi di governo, pianificazione e trasformazione del territorio.

L'articolo 2 fissa, nel rispetto delle prerogative regionali in materia di governo del territorio, i principi della rigenerazione urbana.

In tale quadro, particolare rilievo assume l'espressa previsione della possibilità di derogare alle densità edilizie di cui all'articolo 7, alle altezze massime di cui all'articolo 8 nonché alle distanze e ai distacchi di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, reputandosi tali deroghe necessarie per l'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana e per l'effettuazione degli interventi di rigenerazione urbana.

Non di meno, alcune disposizioni sono di immediata e diretta applicazione di modo che, come previsto dal secondo comma dell'articolo 2, ove le regioni – che possono, con propria legge da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge statale, ridefinire l'ambito operativo della medesima legge prevedendo limiti ed esclusioni alla sua diretta applicazione – non vi provvedano, le disposizioni di cui al capo II siano immediatamente e pienamente applicabili.

L'articolo 3 opera una chiara distinzione tra le competenze statali, regionali e degli enti locali garantendo a questi ultimi un ruolo centrale nella realizzazione dei programmi e degli interventi di rigenerazione urbana, senza subordinarli a eccessivi adempimenti procedurali.

In particolare:

allo Stato sono riservate esclusivamente funzioni di iniziativa legislativa; di indirizzo e coordinamento delle attività delle regioni e degli enti locali; di coordinamento e monitoraggio nella gestione dei fondi pubblici;

alle regioni sono attribuite le funzioni di legislazione concorrente; di indirizzo e di coordinamento delle iniziative degli enti locali, ma anche di loro sostituzione, ove gli stessi siano inadempienti; di distribuzione agli enti locali dei fondi destinati dallo Stato e dalla regione alla rigenerazione urbana; di previsione di semplificazioni ulteriori rispetto a quelle previste dalla legge;

di supporto tecnico-amministrativo ai comuni, su richiesta, per l'attuazione dei programmi e degli interventi di rigenerazione urbana;

ai comuni e agli altri enti locali competono tutte le altre funzioni, tra le quali la mappatura degli ambiti, delle aree e degli edifici che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e di quelli in cui tali interventi sono motivatamente esclusi; l'elaborazione e l'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana; l'autorizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

Il capo II della proposta di legge opera una distinzione tra gli interventi di rigenerazione urbana: da un lato, quelli per i quali è necessario il coordinamento di interessi di natura urbanistico-territoriale riferiti ad ambiti che, per la loro trasformazione, necessitano della preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa e, dall'altro lato, quelli che possono essere attuati in via diretta.

Per i primi, ai sensi dell'articolo 4, si procede alla preventiva approvazione di un programma di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata.

La disposizione stabilisce i contenuti dei programmi di rigenerazione urbana e ne prevede l'attuazione anche — ma non necessariamente — con permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Il programma di rigenerazione urbana, soprattutto ove di iniziativa privata, deve essere corredato del cronoprogramma degli interventi, della stima dei costi degli interventi pubblici e dello schema della convenzione attuativa, sia nel caso di permesso di costruire convenzionato previsto dal citato articolo 28-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sia nel caso di rilascio dei titoli ordinari previsti dal medesimo testo unico.

Di particolare rilievo la possibilità di derogare, attraverso i programmi di rigenerazione urbana e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2-bis del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, a tutte le di-

sposizioni di cui al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968.

L'articolo 5 disciplina gli interventi diretti di rigenerazione urbana.

In particolare, si prevede che, per il perseguimento di una o più finalità di cui all'articolo 1, e anche in assenza delle leggi regionali attuative dei principi di cui all'articolo 3, sono consentiti interventi di rigenerazione urbana di estensione più limitata da attuare con uno dei titoli previsti dal citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

L'attuazione di tali interventi può anche avvenire in deroga alle previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, fermi restando i limiti previsti dalla legge nonché le destinazioni d'uso insediabili, le densità edilizie e gli indici edificatori prescritti in via ordinaria.

Ove, contestualmente all'intervento di rigenerazione urbana, occorra realizzare, a scomputo dei relativi oneri, le opere di urbanizzazione rese conseguentemente necessarie, è consentito il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui al citato articolo 28-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Anche in questo caso sono consentite alcune deroghe al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968, seppure più limitate rispetto alle ipotesi di approvazione di un programma di recupero urbano.

Infine, l'articolo 6 individua le dotazioni territoriali da prevedere per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana, garantendo tanto la necessaria presenza delle opere di urbanizzazione, quanto, con riferimento agli interventi diretti di rigenerazione urbana, le dotazioni di *standard* urbanistici previste dagli articoli 3 e 5 del citato decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968.

Diversamente, nelle ipotesi in cui si proceda attraverso un programma di rigenerazione urbana, è possibile, come si è detto, derogare ai medesimi *standard* nell'ambito delle previsioni del piano attuativo, ai sensi dell'articolo 2-bis del citato testo unico di

cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

È, comunque, ammessa, anche negli interventi diretti, la monetizzazione degli *standard* non reperiti, alle condizioni ivi previste.

Non è, invece, in alcun modo derogabile l'obbligo di realizzare i parcheggi previsti dall'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La disposizione definisce, inoltre, i criteri in base ai quali si determina la consistenza dell'edificio reso oggetto di rigenerazione urbana e quelli che si devono applicare per il calcolo degli incentivi edilizi e per il rilascio del titolo, precisando, al riguardo, che le premialità previste dalla legge possono applicarsi una volta sola e non sono cumulabili con le premialità previste da altre leggi.

La disposizione indica anche le caratteristiche e i requisiti che devono avere gli immobili che saranno realizzati in appli-

cazione della legge e prevede, in analogia con quanto già previsto in tema di condono edilizio e di progettazione dei lavori pubblici, la possibilità per gli enti locali di determinare un incremento del contributo di costruzione fino a un massimo del 2 per cento da utilizzare al fine di incentivare il rispetto dei termini di rilascio dei titoli edilizi per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana.

L'attribuzione degli incentivi, che non determinerebbe alcun onere aggiuntivo per l'ente, avverrebbe, in ipotesi di adesione dell'ente locale, attraverso progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario.

Infine, l'articolo 7 apporta alcune modifiche puntuali al citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 che risultano necessarie per renderlo coerente con le disposizioni in materia di rigenerazione urbana previste dalla legge.

PROPOSTA DI LEGGE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge reca disposizioni nell'ambito del governo del territorio e fissa i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana.

2. La presente legge è finalizzata al recupero, al riuso e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente garantendone, altresì, la riqualificazione, attraverso il miglioramento della qualità architettonica, l'efficientamento energetico e idrico, l'adeguamento sismico e di sicurezza, l'accessibilità e l'incremento o l'ammodernamento delle dotazioni tecnologiche.

3. Gli interventi di rigenerazione urbana sono volti al conseguimento dei seguenti obiettivi:

a) favorire la qualità urbana attraverso la ristrutturazione urbanistica nonché l'incremento o l'ammodernamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi;

b) contenere o ridurre il consumo del suolo, prevedendo incentivi per gli interventi di densificazione edilizia e limitando l'individuazione di aree edificabili nuove e ulteriori rispetto a quelle esistenti;

c) agevolare il riuso e la bonifica di siti e impianti produttivi dismessi nonché la riqualificazione di tessuti edilizi disorganici, di complessi edilizi pubblici e privati inutilizzati o non più in linea con le esigenze del mercato immobiliare.

4. La presente legge persegue altresì le seguenti finalità:

a) contribuire all'incremento dell'attuale livello di permeabilità dei suoli;

b) favorire gli interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;

c) tutelare le peculiarità identitarie culturali e paesaggistiche dei centri storici attraverso interventi di rigenerazione urbana di qualità e processi di riuso adattivo delle preesistenze, inteso quale rivitalizzazione dell'edilizia con valore storico attraverso interventi compatibili con la struttura oggetto di riconversione;

d) favorire la mobilità sostenibile e garantire l'accessibilità di prossimità ai servizi;

e) mitigare il rischio idrogeologico anche attraverso la delocalizzazione degli edifici esistenti situati in aree a rischio elevato o molto elevato.

Art. 2.

(Disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana)

1. Le regioni, nell'ambito della potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, adottano disposizioni concernenti la rigenerazione urbana nel rispetto dei principi e delle finalità previsti dalla presente legge, tenuto conto dei seguenti indirizzi:

a) agevolare gli interventi di rigenerazione urbana prevedendo il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti come misura incentivante;

b) consentire la delocalizzazione delle volumetrie o delle superfici aggiuntive anche in area o aree diverse da quelle su cui ricadono gli edifici oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana;

c) favorire il riuso e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo la modifica della destinazione d'uso anche in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica;

d) prevedere le deroghe ai limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici nonché di distanza tra i fabbricati di cui, rispettivamente, agli articoli 7, 8 e 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, necessarie per l'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana e per l'effettuazione degli interventi di rigenerazione urbana;

e) prevedere ulteriori semplificazioni dei procedimenti amministrativi finalizzati alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana e all'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali dei comuni finalizzate all'attuazione di programmi di rigenerazione urbana.

2. Le regioni, con propria legge da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono prevedere ulteriori limitazioni ed esclusioni all'applicazione delle disposizioni di cui al capo II della medesima legge. Decorso tale termine, e fino all'emanazione delle leggi regionali di cui al primo periodo, si applicano integralmente le disposizioni di cui al capo II della presente legge.

Art. 3.

(Funzioni e competenze dello Stato, delle regioni e degli enti locali)

1. Spetta allo Stato:

a) esercitare la funzione legislativa in materia di rigenerazione urbana, integrando i principi generali fissati dalla presente legge, individuando nuovi ambiti applicativi e favorendo l'integrazione e l'armonizzazione con la legislazione regionale vigente in materia;

b) esercitare la funzione amministrativa in materia di rigenerazione urbana, predisponendo atti di indirizzo e di coordinamento delle iniziative inerenti alla rigenerazione urbana;

c) promuovere il coordinamento nella gestione di fondi pubblici per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana;

d) svolgere l'attività di monitoraggio degli interventi di rigenerazione urbana attuati dalle regioni e dagli enti locali attraverso l'utilizzazione di risorse finanziarie messe a disposizione dallo Stato o dall'Unione europea;

e) favorire e promuovere, attraverso l'introduzione di specifiche disposizioni legislative o regolamentari, la partecipazione di investitori nazionali ed esteri, anche del Terzo settore, per la progettazione e la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

2. Spetta alle regioni:

a) esercitare la funzione legislativa concorrente in materia di rigenerazione urbana nel rispetto dei principi fondamentali desumibili dalla presente legge;

b) individuare procedure semplificate per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana;

c) favorire l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, predisponendo atti di indirizzo e di coordinamento delle iniziative degli enti locali ed esercitando funzioni di controllo, supplenza e sostituzione degli enti locali inadempienti;

d) individuare le risorse finanziarie da destinare agli interventi di rigenerazione urbana propri o dei comuni;

e) svolgere l'attività di verifica della corretta utilizzazione dei finanziamenti pubblici erogati agli enti locali per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana;

f) individuare le eventuali priorità di intervento nell'ambito degli strumenti regionali di pianificazione del territorio al fine di garantire un migliore coinvolgimento tra i distinti livelli di governo;

g) stabilire incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli previsti dalla presente legge e dalle leggi regionali in materia di rigenerazione urbana;

h) prestare, ove richiesto, il supporto tecnico-amministrativo ai comuni per l'at-

tuazione di specifici programmi e interventi di rigenerazione urbana.

3. Spetta ai comuni e agli altri enti locali, nel rispetto dei rispettivi statuti:

a) realizzare e aggiornare la mappatura degli ambiti, delle aree e degli edifici che necessitano di interventi di rigenerazione urbana;

b) individuare, con delibera del consiglio comunale, gli ambiti del territorio di competenza ove sono motivatamente esclusi gli interventi di rigenerazione urbana;

c) promuovere gli interventi di rigenerazione urbana per il recupero e la riqualificazione di aree o edifici dismessi o abbandonati da parte di soggetti pubblici o privati;

d) elaborare e approvare i programmi di rigenerazione urbana;

e) adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni finalizzate all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana;

f) autorizzare gli interventi di rigenerazione urbana.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 4.

(Programmi di rigenerazione urbana)

1. Anche in assenza delle leggi regionali attuative dei principi di cui all'articolo 3, qualora, per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, sia necessario il coordinamento di interessi di natura urbanistico-territoriale riferiti ad ambiti che, per la loro trasformazione, necessitano della preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa, si procede alla preventiva approvazione di un programma di rigenerazione urbana.

2. Il programma di rigenerazione urbana è uno strumento di programmazione

urbanistica e pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, costituito da un insieme coordinato di interventi urbanistici ed edilizi volti alla riqualificazione del contesto urbano, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

3. Il programma di rigenerazione urbana prevede interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera *f*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e può essere attuato mediante rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

4. Il programma di rigenerazione urbana è approvato:

a) se conforme allo strumento urbanistico generale, con deliberazione della giunta comunale, adottata con le procedure previste dalla legislazione regionale per l'approvazione dei piani attuativi conformi. La modalità di approvazione dei programmi di rigenerazione urbana di cui alla presente lettera prevale su qualunque difforme disposizione contenuta negli strumenti di pianificazione urbanistica;

b) se difforme dallo strumento urbanistico generale, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati previsti dalla legislazione regionale per l'approvazione dei piani attuativi in variante, anche ricorrendo all'accordo di programma di cui all'articolo 34 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

5. Il programma di rigenerazione urbana definisce:

a) gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che si intendono conseguire, concernenti il miglioramento della qualità architettonica, la sostenibilità ambientale, l'efficientamento energetico e idrico, l'adeguamento sismico e di sicurezza, l'accessibilità, l'incremento o l'ammodernamento delle dotazioni tecnologi-

che, ferma restando l'inderogabilità dei requisiti e degli *standard* prestazionali previsti dalla legislazione vigente;

b) i benefici concernenti l'incremento della volumetria o della superficie lorda esistenti, connessi con l'approvazione del programma;

c) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati nonché di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;

d) gli eventuali interventi di edilizia residenziale sociale;

e) il cronoprogramma degli interventi e la stima dei relativi costi;

f) lo schema della convenzione attuativa.

6. Il programma di rigenerazione urbana può derogare, secondo quanto previsto dall'articolo 2-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, alle disposizioni di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968.

Art. 5.

(Interventi diretti di rigenerazione urbana)

1. Per il perseguimento di una o più finalità di cui all'articolo 1 della presente legge, anche in assenza delle leggi regionali attuative dei principi di cui all'articolo 3 della medesima legge sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo prescritto dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, interventi di rigenerazione urbana anche in deroga alle previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera *d)*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

3. Nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana è consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili esi-

stenti che comporti l'assegnazione a una delle categorie funzionali previste dall'articolo 23-ter del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, fatti salvi i seguenti limiti ed esclusioni:

a) non è consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili rurali;

b) non è consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili produttivi che comporti l'assegnazione alla categoria residenziale, fatta salva l'ipotesi in cui tale categoria sia espressamente ammessa dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;

c) non è consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e alle relative disposizioni regionali.

4. Ove gli interventi di rigenerazione urbana siano attuati mediante demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti è consentita la realizzazione di volumetrie o superfici aggiuntive fino a un massimo del 30 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente dell'edificio.

5. Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, la realizzazione, a scomputo dei relativi oneri, delle opere di urbanizzazione resesi conseguentemente necessarie e la eventuale cessione delle aree per gli *standard* urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato è rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ciascun edificio.

6. Per la realizzazione delle volumetrie o superfici aggiuntive è possibile derogare ai limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici nonché di distanza tra i fabbricati di

cui, rispettivamente, agli articoli 7, 8 e 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968.

Art. 6.

(Dotazioni territoriali e disposizioni comuni)

1. L'attuazione dei programmi e la realizzazione degli interventi diretti di rigenerazione urbana sono subordinate all'esistenza, all'adeguamento o alla realizzazione, ove carenti, delle necessarie opere di urbanizzazione. La realizzazione degli interventi diretti è, altresì, subordinata all'integrazione degli *standard* urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie utile eventualmente previsto, misurati secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968. Ove non sia possibile provvedere al reperimento degli *standard* urbanistici ulteriori, ne è ammessa la monetizzazione. L'importo della monetizzazione è stabilito in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 relativo alla volumetria o alla superficie utile aggiuntive. Tali somme, unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non computati, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e, fino alla loro utilizzazione, sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

2. L'attuazione dei programmi e la realizzazione degli interventi diretti di rigenerazione urbana sono, altresì, subordinate alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

3. Per l'attuazione della presente legge la superficie o il volume degli immobili esistenti sono definiti sulla base dei parametri indicati nel titolo abilitativo edilizio originario. Ove l'immobile sia stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio ovvero la sua costruzione sia stata

legittimata a seguito di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, il volume complessivo è inteso quale somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. I parametri di cui al presente comma sono utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo edilizio è rilasciato sulla base dei parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Ai fini della conversione del volume in superficie o della superficie in volume, il valore della superficie è, rispettivamente, diviso o moltiplicato per 3,2.

4. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili con quelle previste da altre leggi regionali e statali in tema di rigenerazione urbana.

5. Gli interventi realizzati in attuazione dei programmi e degli interventi diretti di rigenerazione urbana devono garantire un indice di prestazione energetica che consenta almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, nonché l'adeguamento dell'immobile alla normativa antisismica e alle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2018.

6. Ai fini dell'istruttoria delle domande e del rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana entro i termini previsti dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il comune può disporre un incremento del contributo di costruzione entro il limite massimo del 2 per cento da utilizzare con le modalità di cui all'articolo 2, comma 46, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Al fine di agevolare il rispetto dei termini di cui al primo periodo, il comune può destinare i diritti e gli oneri di cui al medesimo periodo a specifici progetti finalizzati allo svolgimento dell'at-

tività istruttoria connessa al rilascio dei titoli edilizi oltre l'orario di lavoro ordinario.

CAPO III

MODIFICHE AL TESTO UNICO DI CUI AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA RE- PUBBLICA N. 380 del 2001

Art. 7.

(Modifiche agli articoli 2-bis, 3, 10, 23-bis, 23-ter e 28-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001)

1. Al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1-ter dell'articolo 2-bis, il terzo periodo è soppresso;

b) all'articolo 3, comma 1, lettera d), il sesto periodo è sostituito dai seguenti: « Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti e sedime dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. Resta fermo l'obbligo della preventiva acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'articolo 21 del Codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 »;

c) all'articolo 10, comma 1, la lettera c) è sostituita dalla seguente:

« c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino

modificazioni della sagoma, dei prospetti, del sedime o della volumetria complessiva degli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 »;

d) all'articolo 23-*bis*, il comma 4 è abrogato;

e) all'articolo 23-*ter*, il comma 3 è sostituito dal seguente:

« 3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito »;

f) all'articolo 28-*bis*, il comma 1 è sostituito dal seguente:

« 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata ovvero si dia attuazione a programmi o interventi di rigenerazione urbana, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ».

