

Allegato alla nota prot. OAVV n.311 del 18/05/2022

Bozza Proposta di legge regionale recante “Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione, il riuso e la densificazione”. **Proposte di modifica e integrazione.**

PREMESSE

Le città e i paesi calabresi costituiscono l'ossatura portante del territorio rappresentando elementi di riconoscimento fondanti il paesaggio urbano. L'eccessiva espansione delle aree edificate, cresciuta vorticosamente fino al decennio scorso e ancora in continuo aumento, non compatibile con un assetto sostenibile del nostro territorio, deve essere contenuta come prevedono gli ormai universalmente accettati principi europei di consumo di suolo zero. Il periodo dell'emergenza pandemica da Covid19, inoltre, obbliga il paese e la nostra regione a definire nuove politiche urbane tese ad incentivare la resilienza del sistema insediativo e produttivo.

Il “*governo del territorio*” viene esercitato dagli enti locali e dalle Regioni sulla base di un insieme ponderoso di leggi, norme e regolamenti, nazionali e locali, che si è progressivamente sedimentato nel tempo. Alcune disposizioni legislative e normative nazionali, ancora vigenti, affondano le loro radici nel secolo scorso; mentre nella nostra regione i nobili obiettivi della legge urbanistica regionale (L.R. n.19/2002) sono stati disattesi non consentendo di programmare adeguatamente le città e i territori.

La riduzione del consumo di suolo, unitamente alla messa in sicurezza del territorio, risulta essere per sviluppo della nostra Regione una condizione prioritaria così come pure dell'intero paese che non può continuare senza proteggere il territorio dalla minaccia del dissesto idrogeologico, senza protezione per gli usi agricoli e soprattutto senza tutela e valorizzazione delle risorse territoriali e culturali. Tutto ciò non è in contrapposizione con l'auspicata ripresa del settore edilizio (grazie anche alla spinta dei bonus), ma, al contrario, si pone come il motore per l'edilizia di qualità, efficiente nei consumi energetici e nell'uso delle risorse ambientali, suolo incluso, favorendo la rigenerazione urbana, oltre al riuso delle aree dismesse.

Tutto ciò premesso e considerato, pur considerando la proposta di *Norme per la rigenerazione urbana e territoriale* un buon impalcato normativo, gli scriventi propongono alcune integrazioni con l'obiettivo di meglio chiarire alcuni aspetti che possano consentire una più facile e chiara attuazione della rigenerazione urbana e territoriale nella nostra regione.

Tra le definizioni, di cui all'art.2, considerato che nella proposta di legge viene in più parti fatto riferimento alla **rigenerazione urbana e territoriale** è stata integrata la definizione con la esplicitazione del concetto di rigenerazione territoriale; è stata, inoltre, introdotta la esplicitazione del concetto di **densificazione e riqualificazione** che nella proposta di legge viene più volte richiamato.

E' stato poi introdotto al **Capo I del Titolo 2** della proposta, relativo alle misure per la rigenerazione urbana e territoriale, un nuovo articolo per meglio esplicitare il procedimento tecnico ed amministrativo che deve portare all'attuazione del programma di rigenerazione attraverso la definizione di un **Masterplan** di rigenerazione urbana e territoriale che assumendo la connotazione di strumento urbanistico esecutivo – anche se in una forma molto leggera – si aggiunge alle possibilità contenute negli strumenti di cui al comma 6 dell'art.4.

Nello specifico si fa riferimento: alla modalità di definizione degli **ambiti territoriali** che devono poi essere interessati dalla rigenerazione; ai contenuti dei Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale che attraverso opportuni elaborati devono saper descrivere e rappresentare gli interventi di trasformazione; al procedimento di

approvazione dei Masterplan di rigenerazione urbana con le diverse fattispecie riguardanti il caso della conformità agli strumenti vigenti e anche quando invece il programma di rigenerazione costituisce variante allo strumento urbanistico vigente.

Le proposte di esplicitazione del programma di rigenerazione attraverso la definizione di un masterplan non sono state immaginate come misure obbligatorie per i Comuni, ma bensì facoltative legate a condizioni di premialità e comunque non in contraddizione con gli interventi edilizi puntuali riconducibili alle disposizioni dell'ex piano casa.

A riguardo, nel testo che segue, sono state predisposte una serie di proposte di modifica, integrazione e suggerimento che interessano l'impalcato normativo del disegno di legge dall'art.1 all'art.7 e poi ancora l'art.11 riguardanti temi quali: il riuso dei materiali derivanti dalla demolizione delle opere; la volumetria o superficie lorda già edificata; la specificazione del vincolo paesaggistico in coerenza con gli ultimi provvedimenti normativi; la certificazione di compatibilità con il QTRP come proposta dei progettisti; rendere facoltativo per il privato il protocollo ITACA a condizioni di premialità; l'innalzamento della soglia dal 20 al 30% la percentuale per la sostituzione edilizia; la modifica di alcune altezze in linea con i regolamenti edilizi; l'esplicitazione che gli oneri di urbanizzazione devono essere corrisposti solo per la cubatura oggetto di premialità; la definizione della variazioni essenziali – di cui all'art.32 del DPR 380/2001 – ai fini dei limiti di ammissibilità delle varianti.

Un altro aspetto non secondario che gli scriventi intendono porre all'attenzione del legislatore regionale è rappresentato dalla necessità della Regione di individuare e/o canalizzare **risorse finanziarie** da destinare alla rigenerazione urbana e territoriale. Se tra gli obiettivi della proposta di legge in argomento vi è anche quello di rigenerare la parte pubblica delle città, così come fatto da alcune regioni che hanno approvato leggi simili, serve canalizzare le specifiche risorse comunitarie all'interno dei Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale che possono poi avere un effetto moltiplicatore sulle attività dei privati.

Per realizzare questo obiettivo la Regione, da una parte, dovrebbe stanziare risorse proprie per finanziare soprattutto i piccoli comuni per la elaborazione dei Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale, e dall'altra, incanalare le risorse della **programmazione 2021-2027** attraverso dei meccanismi premiali per i comuni che si doteranno dei Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale.

In questa direzione gli interventi di rigenerazione su edifici pubblici, spesso parte importante dell'identità di un luogo, ma **da tempo dismessi o non più in uso**, potrebbero essere inquadrati all'interno di una visione organica dello sviluppo, che tenga conto della vocazione dei territori, per realizzare **biblioteche, luoghi per i giovani e centri per anziani, aree polivalenti e sportive**, ma anche per **attività culturali, sociali e assistenziali**. Nuovi spazi a disposizione della collettività e delle comunità locali, in cui ospitare nuovi servizi laddove prima sorgevano ex scuole, vecchie sedi comunali, depositi o magazzini.

Per quanto sopra riteniamo che il comma **17** dell'art. **4** - "*Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo costituiscono ambiti prioritari al fine del riparto delle risorse a valere sui fondi comunitari, nazionali e regionali a sostegno delle attività economiche e sociali.*" - vada riscritto esplicitando che nella ripartizione delle risorse finanziarie a valere sui fondi comunitari, nazionali e regionali i comuni che si doteranno dello strumento del Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale avranno una priorità nella quantità e qualità di assegnazione delle risorse riguardanti le trasformazioni urbane e territoriali (non solo quindi riguardanti le attività economiche e sociali).

PROPOSTE DI MODIFICA

Titolo 1 - NORME GENERALI

Integrazione dell'Art.1 – Principi e finalità

All'art. 1 comma 2 lett. h) potrebbe essere aggiunta la possibilità di promuovere programmi per il riuso dei materiali derivanti dalla rigenerazione derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, e programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile ed a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica e delle smart city;

Modifica e integrazione dell'Art.2 - Definizioni

Si propone di integrare la definizione **rigenerazione urbana** di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 2 aggiungendo il termine **territoriale** per come segue:

a) rigenerazione urbana e territoriale: complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani, territoriali e paesaggistici caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socioeconomico, che non determinano consumo di suolo, e secondo criteri che utilizzano metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi tramite la de-impermeabilizzazione, la bonifica, l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;

Considerato che nella proposta di legge viene più volte richiamato il concetto di **densificazione e riqualificazione**, si propone di aggiungere alle definizioni, di cui all'art.2, la esplicitazione di tale concetto per come segue:

Densificazione e riqualificazione. Sono considerate misure di densificazione e riqualificazione gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione urbana anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo.

Occorre, inoltre, definire cosa si intende per edificio esistente. La definizione riportata nella Bozza all'art. 2 **comma 1 punto I)** "volumetria o superficie lorda già edificata" non chiarisce un concetto che è ambiguo anche nella normativa nazionale. Tale definizione, successivamente, viene ripresa dall'art. 5 della norma che definisce possibile l'ampliamento con l'intervento di ristrutturazione. Il Richiamo allo "stato legittimo" dell'immobile riportato nella norma appare congruo. Andrebbe esplicitato anche per la tipologia di edifici rurali, per i quali la volumetria esistente ha invece diversi requisiti di legittimità.

Integrazione dell'Art. 3 – Ambito e modalità di applicazione

All'**art.3 comma 3** della Legge viene specificato che gli interventi non sono consentiti su “edifici o aree... individuati dal medesimo piano fra i beni culturali e paesaggistici ..”. Andrebbe meglio specificato il tipo di vincolo paesaggistico e reso coerente con quanto affermato all'art. 11 comma 3 lettera b) in cui è specificato: lettere a) e b) art. 136 dlgs 42/2004 e reso coerente con gli ultimi provvedimenti legislativi (Decreto Bollette); Analogamente l'art. 8 comma 1 per gli immobili “non sottoposti a tutela ai sensi del dlgs 42/2004”;

L'**art. 3 comma 9** della Legge pone a carico dell'amministrazione comunale la certificazione di compatibilità con il QTRP. Si ritiene che gli uffici tecnici comunali, con particolare riferimento ai piccoli comuni, non siano strutturati quanto a risorse umane e dotazione cartografica e informativa per effettuare ricerche e studi in tal senso e produrre la certificazione che andrebbe invece richiesta esclusivamente ai tecnici progettisti. Sarebbe opportuno che la stessa venisse approvata dagli uffici tecnici sulla base di apposita scheda proposta del progettista;

All'**art.3** della Legge potrebbe aggiungersi la possibilità che al fine di attuare i principi di cui all'articolo 1, i Comuni redigono un censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti. Attraverso tale censimento i Comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione;

Sempre all'**art.3** della Legge potrebbe aggiungersi la possibilità che le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al **comma 2** (monetizzazione di standard edilizi) ed annesse in applicazione alle disposizioni della presente legge, devono prevedere la copertura dei costi necessari per la redazione di Censimento ed implementazione e mantenimento della Banca Dati di cui al successivo **art. 12** (Banca Dati del Riuso);

Titolo 2 – PROCEDURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E LA RIQUALIFICAZIONE

Modifica e integrazione dell'Art.4 - Programmazione comunale di rigenerazione urbana

Si propone di meglio specificare quanto riportato al **comma 10** dell'art. 4. da cui sembrerebbe che il volume in ricostruzione debba essere edificato in medesimo sedime, al netto dell'edificazione dei volumi premiali edificabili in altra area (di rigenerazione). Appare opportuno che il mantenimento dell'area di sedime non sia elemento vincolante. Si propone altresì, al fine di favorire l'aspetto perequativo, di dare luogo ad ulteriore elemento di premialità volumetrica.

All'**art.4** della Legge potrebbe aggiungersi la possibilità che i Comuni, secondo quanto previsto dall'art. 1 della legge 10/1991, in attuazione all' ex art. 123 del D.P.R. 380/2001, derivato dall'art. 26 della legge 10/1991 ed in attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30CE, i sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 28 del 3 marzo 2011 possono deliberare a favore di volumi tecnici assolvono funzioni energetiche che come tali non influenzano il calcolo delle cubature assentite, come è il tipo delle Serre solari, o altre tipologie equiparabili a interventi diretti al risparmio energetico. Tali opere sono considerate per le disposizioni di legge succitate, di pubblico interesse ed equiparate alle opere indifferibili ed urgenti, prevedendo un bonus volumetrico del 5% per gli interventi capaci di assicurare un dato risparmio energetico;

All'**art.4 comma 11** sarebbe opportuno prevedere delle premialità qualora il proponente privato intenda rispettare il Protocollo ITACA, **che non sia obbligatorio ma facoltativo**. In caso di inserimento di questi ultimi due punti, è il caso di porre un valore limite alla percentuale massima di ampliamento consentito

Si propone di aggiungere al **comma 15** dell'**art. 4**. Il seguente periodo: Gli incentivi e le premialità di cui al presente comma sono tutti applicati nel caso di progetti per i quali è utilizzato il protocollo ITACA Calabria per la realizzazione degli edifici o gruppi di edifici di cui all'**art. 3 comma 3** a destinazione prevalentemente residenziale o turistica ricettiva.

Si propone di riscrivere il **comma 17** dell'**art. 4** - *“Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo costituiscono ambiti prioritari al fine del riparto delle risorse a valore sui fondi comunitari, nazionali e regionali a sostegno delle attività economiche e sociali.”* per come segue:

I comuni che si doteranno dello strumento di programmazione di rigenerazione urbana, di cui al presente articolo, avranno una priorità nella quantità e qualità di assegnazione delle risorse finanziarie a regia regionale a valore sui fondi comunitari, nazionali e regionali riguardanti le trasformazioni urbane e territoriali.

Nuovo articolo Art. 4 bis - (Procedure per l'attuazione della programmazione comunale di rigenerazione urbana)

1. I comuni definiscono gli ambiti territoriali che, per le loro caratteristiche di contesti urbani periferici e marginali interessati, rendono necessari interventi di rigenerazione urbana. A tal fine predispongono un **documento programmatico per la rigenerazione urbana**, tenendo conto anche delle proposte di intervento avanzate da altri soggetti pubblici e da soggetti privati e da approvarsi con apposito atto deliberativo del consiglio comunale.

2. La definizione degli ambiti territoriali da assoggettare ai programmi di rigenerazione urbana può avvenire anche nell'ambito del documento preliminare del piano strutturale comunale previsto dall'**art.27** della legge regionale 16 Aprile 2002, n.19.

3. Il documento programmatico per la rigenerazione urbana individua parti significative di città o sistemi urbani che richiedono interventi prioritari di riqualificazione urbana basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socio-economico e in coerenza con gli indirizzi dettati dalla Regione Calabria seguendo le indicazioni di cui al **comma 3** dell'**art.4**.

4. La mancata approvazione del documento programmatico per la rigenerazione urbana non impedisce la presentazione di proposte di programmi di rigenerazione urbana da parte di soggetti pubblici o privati. Per i comuni che si doteranno di tale documento la Regione valuterà la possibilità di attivare meccanismi di priorità nella quantità e qualità di assegnazione delle risorse finanziarie a valore sui fondi comunitari, nazionali e regionali riguardanti le trasformazioni urbane e territoriali.

5. I programmi di rigenerazione urbana sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico. I programmi si fondano su un'idea guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti. Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico in relazione alle specificità del contesto interessato.

6. La programmazione di rigenerazione urbana e territoriale si attua, oltre che gli strumenti di cui al **comma 6** dell'**art.4**, attraverso la predisposizione di **Masterplan** di rigenerazione urbana e territoriale elaborati dai comuni singoli o associati. **I predetti Masterplan assumono gli effetti di strumenti urbanistici esecutivi.**

7. Il **Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale** è costituito da **elaborati scritti e grafici** atti a descrivere e rappresentare in scala adeguata il carattere operativo degli interventi previsti:

- a) **l'area d'intervento** e le relative caratteristiche economico-sociali, paesaggistico-ambientali, urbanistiche, geologiche e geomorfologiche, sismiche, dimensionali, proprietarie;
- b) **le soluzioni progettuali proposte** con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso e ai tipi edilizi e insediativi, ai requisiti di qualità e di

sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, con particolare riferimento al suolo, all'acqua e all'energia, alla dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi nel rispetto degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dalle soluzioni stesse;

c) **le misure adottate** per rispondere ai bisogni abitativi espressi dai soggetti svantaggiati e per contrastare l'esclusione sociale degli abitanti, con particolare riguardo a interventi e servizi socio-assistenziali e sanitari e a sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione, in coerenza con rispettivi programmi politiche di settore;

d) **l'esistenza di eventuali vincoli** normativi gravanti sull'area d'intervento, con particolare riferimento a quelli storico-culturali, paesaggistici, ambientali, urbanistici, idrogeologici e sismici, e le misure di salvaguardia e prevenzione adottate;

e) gli alloggi eventualmente necessari per l'allocazione temporanea degli abitanti degli edifici da risanare;

f) gli alloggi destinati a edilizia residenziale sociale da realizzare, recuperare o ristrutturare, eventualmente previa acquisizione degli stessi al patrimonio pubblico;

g) le iniziative assunte per assicurare la partecipazione civica all'elaborazione e attuazione del programma, con particolare riferimento agli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare o negli ambiti ad esso contigui e il grado di condivisione da parte degli stessi, opportunamente documentati;

h) le iniziative assunte per coinvolgere le forze sociali, economiche, culturali all'elaborazione e attuazione del programma e il grado di condivisione da parte delle stesse, opportunamente documentate;

i) l'eventuale articolazione in fasi dell'attuazione del programma, cui possono corrispondere anche diversi strumenti esecutivi;

j) i soggetti pubblici e privati partecipanti alla realizzazione e gestione degli interventi previsti dal programma o i criteri di selezione degli stessi, secondo principi di concorrenzialità e trasparenza;

k) i costi dei singoli interventi e le relative fonti di finanziamento e modalità gestionali, specificandola ripartizione degli stessi tra i soggetti coinvolti nel programma;

l) lo schema di convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli altri soggetti pubblici e privati coinvolti nell'attuazione del programma e nella gestione delle iniziative da questo previste.

8. Gli **elaborati grafici** e i **documenti** alla base dei **Masterplan di rigenerazione urbana e territoriale** costituiscono il documento preliminare da porre alla base dei successivi studi di fattibilità tecnica, urbanistica ed economico-finanziaria e dei progetti, per come definito dall'art.23 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, riguardanti gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile.

9. I **Masterplan** di rigenerazione urbana **conformi** ai piani strutturali comunali, ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o ai piani urbanistici generali comunali vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, professionali, economiche, sindacali, culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui.

10. Entro **trenta giorni** dalla data di adozione, il Masterplan di rigenerazione urbana e i relativi elaborati sono depositati, per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria del comune, in libera visione al pubblico. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale, sul sito internet e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale.

11. Entro il termine di quindici giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito di cui al comma 2, chiunque abbia interesse può presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'articolo 9 della legge 7 agosto 1990, n.241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

12. Qualora il Masterplan di rigenerazione urbana riguardi aree sulle quali insistono vincoli specifici, decorso il termine per le osservazioni, il sindaco indice una conferenza di servizi alla quale partecipano rappresentanti delle amministrazioni competenti per l'emanazione dei necessari atti di consenso, comunque denominati.

13. Entro trenta giorni dalla data di acquisizione degli atti di consenso di cui al comma 4, il consiglio comunale approva in via definitiva il Masterplan di rigenerazione urbana, pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate.

14. La deliberazione di approvazione è pubblicata, anche per estratto, sul Bollettino ufficiale della Regione Calabria (BURC).

15. Il Masterplan di rigenerazione urbana acquista efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione di cui al comma 6.

16. I **Masterplan** di rigenerazione urbana **non conformi** ai piani strutturali comunali, ai piani regolatori generali, ai programmi di fabbricazione o alle previsioni strutturali dei piani urbanistici generali comunali vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal documento programmatico per la rigenerazione urbana e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, professionali, economiche, sindacali e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui.

17. Il sindaco, dopo l'adozione del Masterplan di rigenerazione urbana, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma.

18. In sede di conferenza di servizi le amministrazioni partecipanti, nel rispetto del principio di copianificazione, devono indicare le ragioni ostative o, e ove possibile, le modifiche necessarie ai fini della conclusione positiva dell'iter del programma mediante l'approvazione dell'accordo di programma.

19. In caso di approvazione da parte della conferenza, lo schema di accordo di programma, sottoscritto dai soggetti intervenuti alla conferenza di servizi e corredato della documentazione tecnica e grafica prescritta, ivi compresa quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche, è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione.

20. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURC e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURC.

21. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURC gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni.

22. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute.

23. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, il sindaco del comune interessato chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla conferenza di cui al comma 2 per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo.

24. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve intervenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

Modifica e integrazione dell'Art.5 - interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento

L'**art. 5 comma 1** della Legge, con riferimento agli edifici mono e bifamiliari specifica una superficie minima di mq. 50,00. Non è chiaro se un edificio possa realizzare una superficie aggiuntiva di 50,00 mq indipendentemente dalla superficie originaria, o se possa realizzare l'intervento qualora sia in possesso di caratteristiche tali da addivenire ad una superficie minima di intervento di 50,00 mq; Questa parte ingenera confusione e potrebbe essere eliminata.

All'**art. 5 comma 2** alle parole "i comuni possono consentire" va definito con quale atto amministrativo i comuni possono procedere (delibera di Consiglio, di Giunta, ecc.).

Questa locuzione "i comuni possono consentire ..." , compare spesso nel testo della Bozza: occorrerebbe sempre accompagnarla dalla definizione dell'atto necessario, chiarendo sin da subito quale sia il percorso amministrativo che i comuni devono attuare.

L'Art. 5 comma 3 esclude la cumulabilità del piano casa con la suscettibilità edificatoria del lotto. In tal modo si andrebbe a penalizzare chi ha costruito conformemente agli indici di piano e per difetto (più virtuoso) rispetto a chi ha esaurito la capacità edificatoria del lotto e si vede autorizzare l'ampliamento in deroga. Fermo restando il fatto che l'ampliamento con gli indici "premier" devono potersi calcolare esclusivamente sul già costruito, dovrebbe essere cumulabile la cubatura con la residua suscettibilità del lotto per equo trattamento.

Si propone di meglio specificare quanto riportato al **comma 10** dell'art. 5, giacché con particolare riferimento al periodo inerente gli edifici condominiali, le indicazioni possono dar luogo a significative difficoltà di applicazione ove ciascuna unità immobiliare dovesse godere, in via vincolante, del corrispettivo aumento volumetrico.

Modifica e integrazione dell'Art.6 - interventi di sostituzione edilizia con ampliamento

All'art.6 al fine di rendere economicamente conveniente gli interventi di sostituzione edilizia occorrerebbe elevare la percentuale di ampliamento dal 20 al 30% almeno.

Modifica e integrazione dell'Art.7 - Norme per il recupero dei sottotetti, seminterrati e interrati

L'art. 7 comma 3 della Legge identifica l'altezza della parete minima pari a mt. 1,60 per i locali abitabili, tale valore potrebbe essere uniformato a quanto previsto ai fini catastali a mt. 1,50, integrato dall'assenza di obbligo di chiusura con opere murarie.

L'art. 7 comma 5 della Legge identifica l'altezza dei seminterrati pari a mt. 2,70. Tale valore sembra eccessivo, anche alla luce delle normative sanitarie che consentono nelle zone A e B di avere altezze ai fini dell'abitabilità pari a mt. 2,40, e comunque anche il REC riporta il valore di mt. 2,50. Analogamente per quanto riguarda i sottotetti l'altezza di mt. 2,40 potrebbe essere riportata all'altezza di mt. 2,20;

Occorrerebbe esplicitare meglio nella riduzione dei parcheggi, le modalità con le quali debbono essere risolti, anche con ipotesi di monetizzazione;

Sempre per i parcheggi all'art.7 potrebbe essere aggiunto: "E' consentita, anche in deroga alla normativa urbanistica, la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati a servizio di immobili siti nelle immediate vicinanze da ubicare in locali esistenti qualunque sia l'uso cui sono destinati".

Modifica e integrazione dell'Art.11 - Limitazioni

L'art. 11 comma 4 della Legge specifica che "gli interventi di cui al presente titolo non sono cumulabili tra loro per le singole unità immobiliari". Non è chiaro il significato e sembrerebbe escludere la perequazione prima consentita;

Non è espressamente scritto che gli oneri di urbanizzazione devono essere corrisposti solo relativamente alla cubatura oggetto di premialità come era ben dettagliato nel Piano Casa. Se non si esplicitasse senza possibilità di interpretazione, gli uffici potrebbero richiedere gli oneri con i parametri della ristrutturazione sull'intero fabbricato;

Molte regioni hanno definito con apposite norme la determinazione delle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del DPR 380/2001. Sarebbe opportuno che tali limitazioni venissero introdotte ai fini dei limiti di ammissibilità delle varianti;