

Permesso di costruire convenzionato: quadro delle norme regionali

9 luglio 2019

A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

<p>Emilia Romagna</p>	<p>LR 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7 <i>Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>4. Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:</p> <p>(omissis..)</p> <p>b) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione, disciplinati dall'articolo 13 della presente legge, i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato;</p> <p style="text-align: center;">Art. 13 <i>Interventi di costruzione e successiva demolizione.</i></p> <p>1. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ricompresi anche quelli consistenti nella realizzazione delle nuove edificazioni previste dal progetto e successiva dismissione e demolizione dell'edificio originario, per consentire la continuità d'utilizzo del patrimonio edilizio esistente fino alla conclusione dei lavori di costruzione degli edifici destinati a sostituirli. Nella nuova costruzione possono essere realizzate le volumetrie aggiuntive stabilite ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettere c), d) ed e).</p> <p>2. Per la presentazione della richiesta di permesso di costruire convenzionato o dell'accordo operativo relativo agli interventi di cui al comma 1, occorre dimostrare la fattibilità economico finanziaria dell'intero processo edilizio e disporre dell'assenso scritto di tutti i proprietari interessati, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 11, comma 5. Il progetto dell'intervento e la relativa cantierizzazione devono assicurare, oltre alla sicurezza e alla tutela della salute delle persone che continuano ad utilizzare gli edifici da demolire, la piena funzionalità degli impianti, delle parti comuni e delle opere di urbanizzazione degli stessi edifici, per tutto il periodo di utilizzazione.</p> <p>3. Nella convenzione che regola le modalità di attuazione degli interventi di cui al comma 1, che si debbono comunque realizzare e concludere secondo il cronoprogramma previsto dalla convenzione urbanistica, sono stabilite le garanzie fideiussorie necessarie ad assicurare la completa realizzazione, anche per stralci, del programma di interventi.</p> <p>4. Il PUG può consentire l'utilizzo della modalità di intervento di cui al comma 1 anche per la rigenerazione urbana di parti significative del territorio urbanizzato. In tali casi, nuove edificazioni residenziali possono essere realizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera a), qualora non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo. L'accordo operativo può prevedere l'esecuzione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui al presente comma anche per stralci funzionali che ricomprendano, assieme ad una parte delle nuove costruzioni comprensive della premialità riconosciuta, la demolizione della corrispondente quota degli edifici originari nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e la sistemazione delle aree di pertinenza.</p>
------------------------------	---	---

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
	<p>LR 14/2014 “Promozione degli investimenti in Emilia Romagna”</p>	<p style="text-align: center;">Art. 8 <i>Semplificazione urbanistica e misure per ridurre il consumo del suolo nella localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi.</i></p> <p>1. I nuovi insediamenti produttivi oggetto dell'Accordo per l'insediamento e lo sviluppo sono localizzati in ambiti specializzati per attività produttive disciplinati dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigente, ai sensi dell'articolo A-13 della <i>legge regionale 24 marzo 2000, n. 20</i> (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), prioritariamente in aree produttive dismesse o in corso di dismissione e in aree ecologicamente attrezzate. In tale caso, la realizzazione degli insediamenti produttivi è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato, nell'ambito del procedimento previsto dall'articolo 7, comma 4. (omissis..)</p> <p>3. Nel caso in cui la localizzazione dell'insediamento produttivo sia prevista:</p> <p>a) in area produttiva dismessa o in corso di dismissione ovvero in un'Area ecologicamente attrezzata realizzata ai sensi dell'articolo A-14 della legge regionale n. 20 del 2000, l'accordo per l'insediamento e lo sviluppo si attua con intervento diretto convenzionato esonerato dal pagamento del contributo di costruzione;</p> <p>b) in ambiti specializzati per attività produttive disciplinati dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigente, ai sensi dell'articolo A-13 della legge regionale n. 20 del 2000, l'accordo per l'insediamento e lo sviluppo si attua con intervento diretto convenzionato, il contributo di costruzione è ridotto della metà e la eventuale realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali da parte dei soggetti interessati comporta il completo scomputo del contributo dovuto. Il Comune può prevedere una ulteriore riduzione del contributo di costruzione dovuto;</p> <p>c) in aree non urbanizzate aventi destinazione urbanistica diversa da quella produttiva, l'accordo di programma di cui al comma 2 disciplina il completo reperimento (da parte dei soggetti interessati) delle dotazioni territoriali necessarie.</p>
<p>Lazio</p>	<p>LR 36/1987 “Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure” come integrata dalle LR 12/2016 e 7/2017</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1-ter <i>Permesso di costruire convenzionato</i></p> <p>1. L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale.</p> <p>2. La convenzione di cui all'articolo 28-bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale.</p> <p>2-bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:</p> <p>a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;</p> <p>b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

	<p>LR 7/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 <i>Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio.</i></p> <p>1. I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dall'articolo 1-ter della L.R. n. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 <i>Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato</i></p> <p>1. 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 D.P.R. n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1-ter della L.R. n. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene 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 ogni singolo edificio.</p> <p style="text-align: center;">Art. 9 <i>Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali.</i></p> <p>1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree del demanio marittimo, ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla L.R. n. 13/2007 è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell'ente titolare del bene demaniale, con l'obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs. n. 42/2004.</p> <p>2. Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. n. 380/2001, munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superficie lorda, con la possibilità di redistribuire all'interno dell'area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro ri-funzionalizzazione ai sensi della L.R. n. 13/2007 e del relativo Reg. reg. 12 agosto 2016, n. 19 (Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative) e successive modifiche.</p> <p>3. Qualora l'intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di</p>
--	---	---

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		cui all'articolo 1-ter della L.R. n. 36/1987.
Liguria	LR 36/1997 “Legge urbanistica regionale” come modificata dalle LR 11/2015 e 15/2018	<p style="text-align: center;">Art. 49 <i>Concessione edilizia convenzionata</i></p> <p>1. Il P.U.C. prevede negli ambiti di conservazione e di riqualificazione le zone ed <i>i casi in cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale</i>, allorché l'intervento:</p> <p>a) richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale;</p> <p>b) richieda opere di urbanizzazione da realizzarsi ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni;</p> <p>c) ricada in territori di presidio ambientale di cui all'articolo 36.</p> <p>2. Nelle zone e nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di titoli edilizi convenzionati, il progetto deve essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo che preveda:</p> <p>a) l'esecuzione diretta:</p> <p>1) delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;</p> <p>2) di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;</p> <p>b) la cessione delle opere, di cui ai nn. 1) e 2) della lettera a), o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;</p> <p>c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.</p> <p>3. In caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo resta disciplinato dall'articolo 36.</p> <p>4. La convenzione è approvata con deliberazione della Giunta comunale, la quale, nei casi previsti dal comma 1, lettera b), assume valore di approvazione della lottizzazione ed è comunque trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.</p>
	LR 23/2018 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo”	<p style="text-align: center;">Articolo 2 <i>Individuazione degli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.</i></p> <p>1. Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 1, il Comune, anche su proposta di altri soggetti pubblici o privati, può individuare nel proprio territorio gli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale o di de-impermeabilizzazione dei suoli (omissis..)</p> <p>2. L'individuazione degli ambiti urbani di cui al comma 1 avviene tramite: (omissis..)</p> <p>9) l'individuazione degli interventi soggetti a <i>permesso di costruire convenzionato</i> e quelli soggetti a titolo</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		<p>edilizio diretto.</p> <p style="text-align: center;">Articolo 5</p> <p style="text-align: center;"><i>Contenuti dei progetti degli interventi di rigenerazione urbana soggetti a permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p>1. I progetti degli interventi attuativi della scheda normativa di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), qualora soggetti a permesso di costruire convenzionato, contengono i seguenti elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) gli elaborati progettuali richiesti per il rilascio del permesso di costruire; b) l'individuazione e la progettazione delle opere per i servizi di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie; c) la dimostrazione della fattibilità economico-finanziaria; d) la specificazione e la progettazione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da conseguire con l'intervento; e) lo studio di inserimento paesaggistico degli interventi; f) l'individuazione e la progettazione delle opere di bonifica, sistemazione e ripristino ambientale delle aree libere, ove necessarie, anche per effetto della demolizione di fabbricati; g) la convenzione attuativa contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'eventuale cessione delle aree al Comune, le prestazioni ambientali previste, le modalità, i tempi, le garanzie fidejussorie di loro attuazione e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti. <p style="text-align: center;">Articolo 8</p> <p style="text-align: center;"><i>Individuazione degli ambiti del territorio agricolo in condizioni di abbandono.</i></p> <p>1. Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 2, il Comune, anche su proposta di altri soggetti pubblici o privati, può individuare gli ambiti del proprio territorio caratterizzati dalla presenza di:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) terre agricole abbandonate, incolte o insufficientemente coltivate, come definite dall'articolo 2 della legge regionale 11 aprile 1996, n. 18 (Norme di attuazione della legge 4 agosto 1978, n. 440 "Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate") e successive modificazioni e integrazioni; b) areali coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, nei quali siano presenti le seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> 1) presenza di terrazzamenti o qualificazione catastale che confermi il precedente uso agricolo; 2) presenza di idonee condizioni di accessibilità o delle relative previsioni nei vigenti piani urbanistici; c) edifici o complessi di edifici rurali, serre dismesse, agglomerati edilizi e borghi in contesti agricoli, abbandonati o degradati, che richiedono interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza da rischi idraulici, idrogeologici e sismici. <p>(omissis..)</p> <p>2. L'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 avviene tramite:</p> <p>(omissis..)</p> <p>9) l'individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e quelli soggetti a titolo edilizio diretto.</p>
--	--	---

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		<p style="text-align: center;">Articolo 11</p> <p style="text-align: center;"><i>Contenuti dei progetti degli interventi di recupero del territorio agricolo.</i></p> <p>1. I progetti degli interventi di recupero del territorio agricolo, attuativi della scheda normativa di cui all'art. 8, comma 2, lettera b), contengono i seguenti elementi: (omissis..)</p> <p>d) nel caso di interventi di recupero di borghi che richiedano il rilascio di permesso di costruire convenzionato, convenzione attuativa contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione, le prestazioni ambientali previste, le modalità, i tempi, le garanzie di loro attuazione e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti; (omissis..)</p>
	<p>LR 29/2016 “Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (Legge sulla crescita)”</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 32</p> <p style="text-align: center;"><i>Misure di semplificazione delle modalità di attuazione dei vigenti piani regolatori generali o programmi di fabbricazione.</i></p> <p>1. Le previsioni contenute in piani regolatori generali (PRG) o programmi di fabbricazione (Pdf) approvati ai sensi della legislazione previgente alla L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni, che subordinano l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi all'obbligo di preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo (SUA) possono essere attuate mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui all'articolo 49, comma 2, della L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni, con esclusione delle previsioni relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica e ad interventi soggetti ad obbligo di SUA di approvazione regionale in base al vigente PTCP e ad altri piani territoriali di coordinamento.</p>
Lombardia	<p>LR 12/2005 “Legge per il governo del territorio” come modificata dalle LR 14/2016 e 15/2017</p>	<p style="text-align: center;">Art. 10</p> <p style="text-align: center;"><i>Piano delle regole.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.</p> <p style="text-align: center;">Art. 12</p> <p style="text-align: center;"><i>Piani attuativi comunali.</i></p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		<p>1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.</p> <p style="text-align: center;">Art. 14 <i>Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>1-bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso D.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.</p> <p style="text-align: center;">Art. 51 <i>Disciplina urbanistica dei mutamenti di destinazione d'uso.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>5. Il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.</p> <p style="text-align: center;">Art. 73-bis <i>Disciplina degli interventi per la conversione di coperture in cemento amianto</i></p> <p>1. Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, come definite dal regolamento edilizio, ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.</p> <p>2. Nel caso in cui il sopralzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime</p>
--	--	---

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.
Molise	LR 30/2009 “Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative” come modificata dalla LR 7/2015	<p style="text-align: center;">Art. 3-bis <i>Recupero edilizio su aree a rischio idraulico e/o di frana</i></p> <p>Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate a rischio elevato (R3 della classificazione PAI) ed estremamente elevato (R4 della classificazione PAI) idraulico e/o di frana, è consentita l'integrale demolizione e la ricostruzione in zona territoriale non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con un incremento volumetrico o di superficie del 100 per cento, purché il trasferimento di cubatura sia regolato con atto pubblico trascritto, avvenga tra zone omogenee compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare, ed oltre a garantire il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, e sia preventivamente rilasciato dal Comune un permesso di costruire convenzionato sulla base di una convenzione approvata dal consiglio comunale specificamente per tali fattispecie.</p> <p>2. La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di garanzia fideiussoria commisurata al costo delle opere di demolizione, rimozione e trasporto in discarica, eventuale bonifica e sistemazione del terreno di sedime del fabbricato abbattuto. In caso di mancata demolizione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 31 del D.P.R. n.380/2001.</p> <p>3. Agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo non si applicano altre premialità volumetriche previste dalla presente legge.</p>
Piemonte	LR 56/1977 “Tutela ed uso del suolo”	<p style="text-align: center;">Art. 49 <i>Caratteristiche del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia di edilizia.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>4. Il permesso di costruire relativo ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, può essere subordinato alla stipula di una convenzione, il cui schema è approvato dalla giunta comunale o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.</p>
Puglia	LR 14/2009 “Misure straordinarie e	<p style="text-align: center;">Art. 5 <i>Condizioni e modalità generali</i></p> <p>(omissis..)</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

	<p>urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" come modificata dalla LR 59/2018</p>	<p>3-bis. Qualora l'area interessata agli interventi di cui all'articolo 4 (demolizione e ricostruzione) risulti priva di urbanizzazioni primarie e le esigenze urbanizzative possano essere soddisfatte con modalità semplificata, il comune può disporre il ricorso al procedimento di cui all'articolo 28 del D.P.R. 380/2001 (Permesso di costruire convenzionato). In tale ipotesi la convenzione, approvata con deliberazione di giunta comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo</p>
Sardegna	<p>LR 45/1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" come modificata e integrata dalle LR 11/2017 e 1/2019</p>	<p style="text-align: center;">Art. 21 <i>Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>2-quinquies. All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:</p> <p>a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia); b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.</p> <p>2-sexies. La convenzione di cui al comma 2-quinquies, approvata con delibera del consiglio comunale prima del rilascio del permesso, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:</p> <p>a) la cessione di aree; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.</p> <p>2-septies. Per quanto non espressamente previsto presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).</p> <p>2-octies. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione di cui al comma 2-sexies. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, si applica il comma 2-ter.
Sicilia	LR 16/2016	<p style="text-align: center;">Art. 20 <i>Norme in materia di permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p>1. È ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.</p> <p>2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.</p>
Prov. di Trento	LP 15/2015 “Legge provinciale per il governo del territorio” come modificata dalla LR 2/2019	<p style="text-align: center;">Art. 26 <i>Perequazione urbanistica.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>5. La trasformazione delle aree ai sensi del comma 2, lettera c) (e cioè le aree destinate a trasformazione urbanistica, dove sono disciplinati gli interventi da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree interessate), si attua mediante i piani attuativi previsti dal capo III di questo titolo, anche se riguardanti aree con superfici inferiore a 2.500 metri quadrati o, quando il PRG non prevede il ricorso al piano attuativo, mediante permesso di costruire convenzionato. I piani attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui.</p> <p style="text-align: center;">Art. 49 <i>Disposizioni generali sui piani attuativi</i></p> <p>5. Non si procede alla formazione di piani attuativi per interventi edilizi che interessano aree con superficie</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		<p>inferiore a 2.500 metri quadrati, fatti salvi i piani previsti in corrispondenza degli ambiti derivanti dal piano guida, ai sensi dell'articolo 50, comma 7. Questa disposizione si applica anche in deroga alle previsioni dei PRG vigenti o adottati alla data di entrata in vigore della legge provinciale 14 maggio 2014, n. 3 (Modificazioni della legge urbanistica provinciale e di disposizioni connesse e della legge provinciale sui trasporti). In questo caso, se il PRG prevede l'esecuzione o la cessione di opere di urbanizzazione, l'intervento edilizio è subordinato al permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 84.</p> <p style="text-align: center;">Art. 82 <i>Procedimento di rilascio del permesso di costruire.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>3. Il silenzio assenso non si forma quando, per il rilascio del permesso di costruire, sono necessari provvedimenti o atti di assenso, comunque denominati, posti a tutela di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, e quando questi atti non sono stati rilasciati alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire. In questo caso l'amministrazione deve adottare un provvedimento espresso di diniego. Il silenzio assenso non si forma, inoltre, in caso di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 84.</p> <p style="text-align: center;">Art. 84 <i>Permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p>1. Con il permesso di costruire convenzionato il titolare realizza, contestualmente al proprio intervento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se la realizzazione di queste opere è necessaria e funzionale all'intervento richiesto dal privato. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è ammesso quando le opere di urbanizzazione primaria mancano o non sono idonee. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato, inoltre, nei casi di esclusione dell'applicazione della disciplina dei piani attuativi per aree con superficie inferiore a 2.500 metri quadrati.</p> <p>2. Per i fini previsti dal comma 1 il permesso di costruire è integrato da una convenzione che ha i seguenti contenuti minimi obbligatori:</p> <p>a) l'individuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria, e se necessario, secondaria, a carico del titolare del permesso, e le garanzie che assistono gli obblighi assunti;</p> <p>b) l'ordine temporale, i relativi termini ed eventualmente le priorità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione;</p> <p>c) la misura del contributo di costruzione da corrispondere, determinata ai sensi degli articoli da 87 a 91;</p> <p>d) le modalità di cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione realizzate e le clausole penali.</p> <p>3. L'attuazione degli interventi indicati nella convenzione prevista da quest'articolo può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso per ogni stralcio funzionale la convenzione quantifica gli oneri di urbanizzazione o individua le opere di urbanizzazione da realizzare, le relative garanzie e le clausole penali applicabili.</p> <p>4. Per quanto non previsto da quest'articolo si applica la disciplina relativa al permesso di costruire.</p>
--	--	--

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
		<p style="text-align: center;">Art. 89</p> <p style="text-align: center;"><i>Riduzione del contributo di costruzione nel caso di permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p>1. Nel caso di permesso di costruire convenzionato il contributo di costruzione previsto dall'articolo 87 è ridotto nella misura di un terzo, corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 87, comma 2, o di una somma pari al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione primaria, quando tale importo è inferiore a un terzo del contributo di costruzione.</p> <p>2. Se le opere di urbanizzazione primaria si prestano ad essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi, la convenzione di cui all'articolo 84 può fissare le necessarie modalità di utilizzo delle opere da parte di terzi. In questo caso il comune può ridurre ulteriormente il contributo di costruzione di una somma pari, al massimo, a un terzo del contributo, corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo 87, comma 2.</p> <p style="text-align: center;">Art. 109</p> <p style="text-align: center;"><i>Riqualificazione di singoli edifici residenziali e ricettivi esistenti in aree insediate.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>3. In alternativa agli incrementi volumetrici di cui al comma 2 è ammesso il parziale riconoscimento a titolo di credito edilizio, definito ai sensi dell'articolo 27, commi 3 e 6, del volume urbanistico esistente e il suo trasferimento su altre aree destinate a funzioni residenziali o ricettive. In questo caso i crediti edilizi comportano un diritto edificatorio che può essere esercitato, anche in deroga agli indici edilizi di zona, superando al massimo del 30 per cento la superficie utile lorda o il volume ammessi dal PRG, da utilizzare eventualmente anche per la sopraelevazione di un piano rispetto all'altezza massima fissata dal PRG per la destinazione di zona dell'area di arrivo. In deroga a quanto previsto dall'articolo 27, comma 6, l'utilizzo del credito edilizio è subordinato al permesso di costruire convenzionato.</p>
Toscana	LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”	<p style="text-align: center;">Art. 121</p> <p style="text-align: center;"><i>Progetto unitario convenzionato.</i></p> <p>1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.</p> <p>2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:</p> <p>a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;</p> <p>b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;</p> <p>c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
		<p>d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;</p> <p>e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;</p> <p>f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.</p> <p>3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:</p> <p>a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;</p> <p>b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici;</p> <p>c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.</p> <p>4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.</p> <p>5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.</p> <p>6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.</p>
Veneto	LR 14/2019 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”	<p style="text-align: center;">Art. 11 <i>Disposizioni generali e di deroga</i></p> <p>2. Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 (ampliamento e demolizione/ricostruzione con incremento volumetrico) comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.</p>