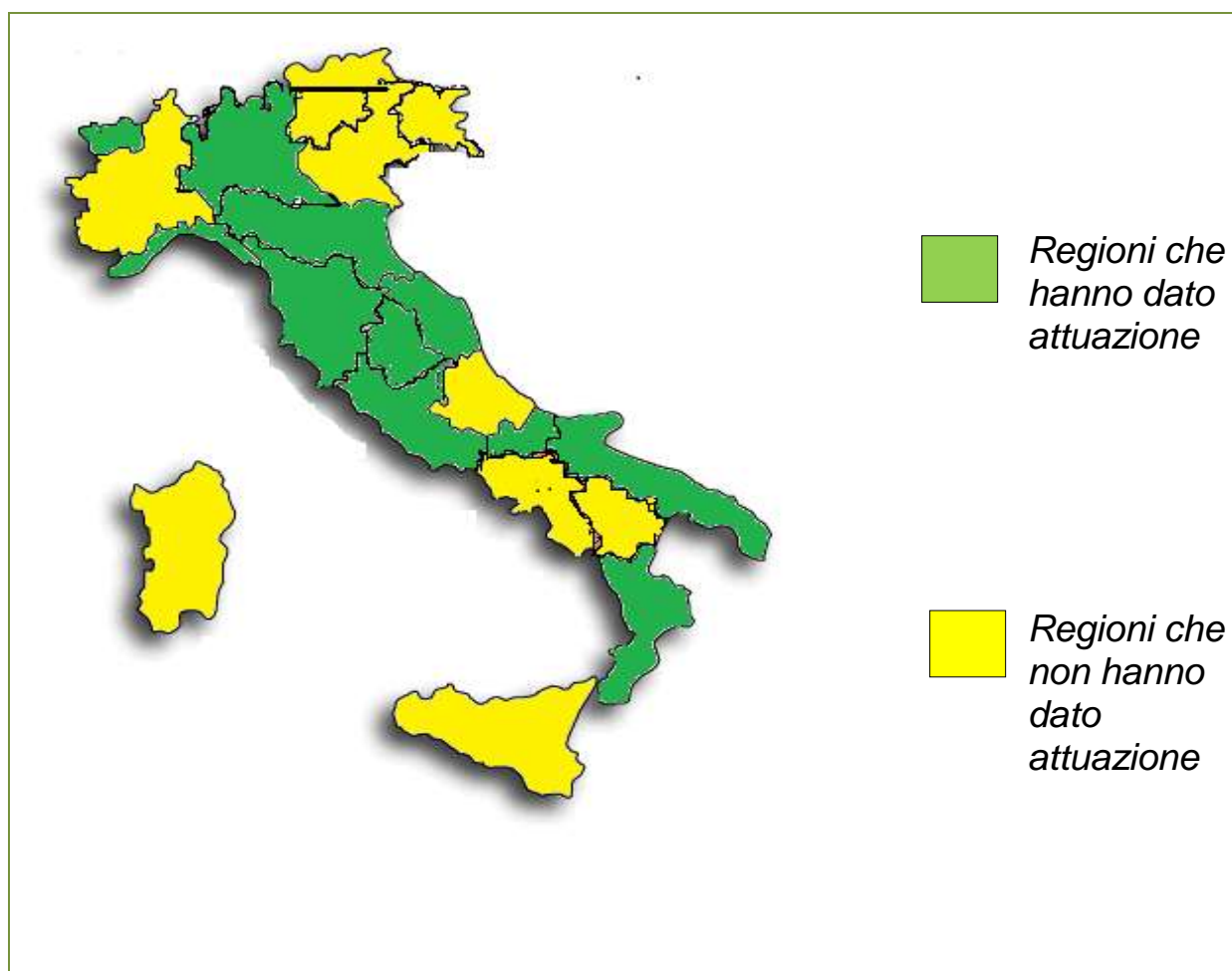


RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE e SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI

Attuazione regionale del D.L. 70/2011 (Legge 106/2011)



Aggiornamento al 31 marzo 2012

Sommario

NORMATIVA STATALE	3
NORMATIVA REGIONALE	
Calabria	4
Emilia Romagna	5
Lazio	6
Liguria	7
Lombardia	8
Marche	9
Molise	10
Puglia	11
Toscana	12
Umbria	13
Valle d'Aosta	14
Sintesi normativa regionale riqualificazione aree urbane.....	15
APPENDICE	
Tabella riassuntiva delle normative regionali sulle semplificazioni edilizie e la riqualificazione urbana prima del DL 70/2011	24

NORMATIVA STATALE*

Riqualificazione incentivata aree urbane	Finalità: Incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate. Incentivi: volumetria aggiuntiva; delocalizzazione; modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; modifiche della sagoma.
Silenzio assenso Permesso di costruire	Introduzione del silenzio – assenso in caso di inutile decorso del termine per l'adozione del provvedimento conclusivo.
Scia	La Scia sostituisce la Dia in edilizia. Esclusione della cd. SuperDia. Applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, alle responsabilità ed alle sanzioni previste in materia di Dia dal TU edilizia. Applicazione della Scia anche ai vincolati previo assenso dell'ente competente alla relativa tutela. Riduzione da 60 gg a 30 gg del termine a disposizione dell'amministrazione comunale per adottare provvedimenti di divieto dell'attività e di rimozione degli effetti.
Piani attuativi in Giunta Comunale	I piani attuativi conformi con lo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta comunale
Tolleranza 2%	Regolarizzazione automatica, sotto il profilo della normativa urbanistico edilizia, delle difformità di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non superino per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.
Trascrizione diritti edificatori	i contratti di trasferimento, costituzione e modificazione dei diritti edificatori sono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari

* Il Dossier riguarda le Regioni che hanno formalmente dato attuazione al DL 70/2011 dopo la sua entrata in vigore (13 luglio 2011). Prima dell'entrata in vigore del decreto altre Regioni avevano già previsto alcune semplificazioni edilizie nonché degli incentivi per la riqualificazione urbana. Sul punto si veda la tabella riassuntiva in appendice al dossier.



Calabria

Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 e Legge regionale 10 febbraio 2012, n. 7	
<i>(*) Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione degli articoli 8 della Lr 21/2010 e art. 37bis della Lr. 19/2002 (introdotto dalla Lr 21/2010) come modificato dalla Lr. 7/2012
<i>Piani attuativi in Giunta Comunale</i>	Applicazione art. 9bis della Lr. 7/2012. I piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta comunale.

- **Silenzio assenso Permesso di costruire:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Scia:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Tolleranza 2%:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.

() la Regione aveva già previsto prima del DI 70/2011 una normativa finalizzata ad incentivare gli interventi di riqualificazione.*



Emilia Romagna

DGR del 12 settembre 2011, n. 1281 (*)	
<i>Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione degli articoli 7 ter, 30, A -14 –bis della Lr. 20/2000 e della Lr. 19/1998 come modificata dalla Lr. 6/2009.
<i>Silenzio assenso Permesso di costruire</i>	Applicazione art. 13 della Lr. 31/2002.
<i>Scia</i>	Applicazione principio statale in attesa di pronuncia da parte della Corte Costituzionale.
<i>Piani attuativi in Giunta Comunale</i>	Applicazione norma statale. A “regime” dal 12/09/2011. La norma si applica ai PUA che non comportino variante al POC. Per i Comuni non dotati della strumentazione urbanistica di cui alla Lr. 20/2000 la norma trova applicazione per i piani particolareggiati di cui alla Lr. 47/78 e per gli omologhi strumenti attuativi che non comportino modificazioni dei vigenti PRG.
<i>Tolleranza 2%</i>	Applicazione art. 19-bis della Lr. 23/2004.

(*) con la delibera sono state confermate alcune disposizioni già previste dalla Regione prima del DL 70/2011



Lazio

Legge regionale 13 agosto 2011, n. 10	
*Riqualificazione incentivata aree urbane	Applicazione art. 7 e 9 della Lr. 21/2009 come modificato da Lr. 10/2011.
Piani attuativi in Giunta Comunale	Applicazione art. 1 bis della Lr. 36/1987 come modificato da Lr. 10/2011: approvazione in Giunta Comunale degli strumenti attuativi conformi allo strumento urbanistico generale.

- **Silenzio assenso Permesso di costruire:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Scia:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Tolleranza 2%:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.

(*) La Regione aveva già previsto prima del DI 70/2011 una normativa finalizzata ad incentivare gli interventi di riqualificazione



Liguria

Legge regionale del 16 novembre 2011, n. 33

***Riqualificazione
incentivata aree
urbane***

Applicazione Lr 49/2009 con riferimento ai singoli edifici e Capo V, Titolo V della Lr. 36/97 con riferimento alle aree urbane degradate ed ai complessi di immobili che necessitano di operazioni di riqualificazione su scala urbanistica.

- **Silenzio assenso Permesso di costruire:** Applicazione principio statale.
- **Scia:** Applicazione principio statale.
- **Tolleranza 2%:** Applicazione principio statale.



Lombardia

Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4	
*Riqualificazione incentivata aree urbane	Applicazione art. 2 della Lr. 4/2012 che richiama gli artt. 11, comma 5; art. 87 a 94 bis della Lr. 12/2005; art. 97 bis della Lr. 12/2005 come aggiunto dalla Lr. 4/2012.
Silenzio assenso Permesso di costruire	Applicazione art. 38 della Lr. 12/2005 come modificato dalla Lr. 4/2012.
*Scia	Applicazione art. 41 della Lr. 12/2005 come modificato dalla Lr. 4/2012.
Piani attuativi in Giunta Comunale	Applicazione art. 14 della Lr. 12/2005 come modificato dalla Lr. 4/2012. Per i Comuni fino a 15.000 abitanti, i piani attuativi e loro varianti sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale, mentre nei restanti Comuni l'adozione e l'approvazione competono alla Giunta Comunale.

➤ **Tolleranza 2%:** Applicazione principio statale

(*) La Regione aveva già previsto prima del DI 70/2011 una normativa finalizzata ad incentivare gli interventi di riqualificazione e una disciplina sulla SCIA



Marche

Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22	
<i>Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione art. 1 e ss della Lr. 22/2011
<i>Piani attuativi in Giunta Comunale</i>	Sono approvati in Giunta comunale: i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della Lr. 34/1992; le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15, comma 4, della Lr 34/1992 (Applicazione art. 11, comma 8 della Lr. 22/2011)

- **Silenzio assenso Permesso di costruire:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Scia:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Tolleranza 2%:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.



Molise

Legge regionale del 9 settembre 2011, n. 21 (*)	
Riqualificazione incentivata aree urbane	Applicazione art. 11, comma 3 secondo periodo, della Lr. 30/2009 come modificata dalla Lr. 21/2011.
Silenzio assenso Permesso di costruire	Applicazione principio statale.
Scia	Applicazione principio statale .
Piani attuativi in Giunta Comunale	Applicazione principio statale.
Tolleranza 2%	Applicazione principio statale.

(*) Il Molise ha inserito una disposizione di carattere generale con cui ha previsto che per le finalità disposte dalla Lr. 30/2009 (Piano casa 2) come modificata dalla Lr. 21/2011 si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 del DL 70/2011



Puglia

Legge regionale del 1 agosto 2011, n. 21	
<i>Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione Artt. 7 ter, 7 quater, 7 quinquies della Lr. 21/2008 come integrata dalla Lr. 21/2011.
<i>Piani attuativi in Giunta Comunale</i>	Applicazione Art. 10 Lr. 21/2011: adozione e approvazione in Giunta Comunale degli strumenti attuativi conformi allo strumento urbanistico generale. Adozione e approvazione in Consiglio se vi è una richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali.

- **Silenzio assenso Permesso di costruire:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Scia:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.
- **Tolleranza 2%:** nessuna previsione a livello regionale. Applicazione principio statale.



Toscana

Legge regionale del 5 agosto 2011, n. 40	
<i>Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione degli Artt. da 74 bis a 74-sexies della Lr. 1/2005 come integrata dalla Lr. 40/2011.
<i>Silenzio assenso Permesso di costruire</i>	Applicazione art. 83 della Lr. 1/2005 come modificata dalla Lr. 40/2011.
<i>Scia</i>	Applicazione art. 79 e ss della Lr. 1/2005 come modificato dalla Lr. 40/2011. SCIA anche per gli interventi previsti dalla Lr. 24/2009 (Piano casa 2).
<i>Tolleranza 2%</i>	Applicazione art. 139 della Lr. 1/2005 come modificato dalla Lr. 40/2011.



Umbria

Legge regionale del 16 settembre 2011, n. 8	
<i>Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione Art. 28, comma 7 quater, della Lr. 11/2005, come modificata dalla Lr. 8/2011.
<i>Silenzio assenso Permesso di costruire</i>	Applicazione Art. 17 della Lr. 1/2004 come modificato dalla Lr. 8/2011.
<i>Scia</i>	Art. 43 della Lr. 8/2011: sostituzione in tutte le leggi regionali e regolamenti regionali della DIA in SCIA. Applicazione artt. 20 e ss. della Lr. 1/2004 come modificato dalla Lr. 8/2011
<i>Piani attuativi in Giunta Comunale</i>	Applicazione art. 24, comma 8, della Lr. 11/2005 come modificata dalla Lr. 8/2011: adozione e approvazione in Giunta Comunale degli strumenti attuativi conformi allo strumento urbanistico generale.
<i>Tolleranza 2%</i>	Applicazione art. 8, comma 6 bis, della Lr. 21/2004 come inserito dalla Lr. 8/2011: non si ha parziale difformità in presenza di violazioni di altezza, distanze, superficie utile coperta che non eccedano per singola unità immobiliare e per opere pertinenziali il 2% delle misure progettuali.



Valle d'Aosta

Legge regionale del 1 agosto 2011, n. 18 (*)	
<i>Riqualificazione incentivata aree urbane</i>	Applicazione Art. 3 e 4 della Lr. 24/2009 (Piano casa 2) come modificata dalla Lr. 18/2011.

() non si applicano le ulteriori disposizioni statali (eccetto la norma relativa alla trascrizione nei registri immobiliari dei diritti edificatori) in virtù della competenza esclusiva della Regione in materia urbanistica in quanto Regione a Statuto Speciale.*

NORMATIVA REGIONALE

Riqualificazione incentivata aree urbane	
<p>Calabria</p> <p>Art. 8 della Lr 21/2010 e art. 37 bis della Lr 19/2002</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura</u>: individuazione degli ambiti o degli edifici da parte dei Comuni anche su proposta dei privati • <u>Premialità</u>: <ul style="list-style-type: none"> <i>Riqualificazione aree urbane degradate:</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 35% edifici residenziali pubblici che si eleva al 50% se rientranti nel “piano di rottamazione” del Comune; ✓ 50% nelle aree urbanizzate, ad esclusione delle zone agricole, purché almeno il 20% sia destinato all’edilizia convenzionata. <i>Programmi di bonifica urbanistica/edilizia (premierità subordinata al sussistere di determinate condizioni)</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 30% edifici residenziali e non residenziali da riqualificare in quanto contrastanti con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico; ✓ elevato al 35% se l’intervento è contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana (art. 32 e ss della Lr 19/2002) o nell’ambito di appositi piani di rottamazione ex art. 37 della Lr 19/2002 o nell’ipotesi di interventi che interessano immobili con destinazione residenziale se gli edifici ricostruiti sono destinati per una quota pari al 20% minimo della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale; ✓ elevato al 50% se l'intervento è finalizzato alla costruzione di edifici destinati, per una quota non inferiore al 70% della loro volumetria a edilizia residenziale sociale. • <u>Delocalizzazioni</u>: prevista per i programmi di bonifica urbanistica/edilizia per gli edifici, anche non residenziali, da riqualificare in quanto contrastanti con il contesto in cui ricadano. Previsto accordo tra le parti (comune e

	<p>proprietario). Le aree sono individuate anche con meccanismi perequativi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambi d'uso: consentiti per gli interventi di riqualificazione nelle aree urbanizzate purchè almeno il 20% sia destinato all'edilizia convenzionata. Nei programmi di bonifica urbanistica/edilizia la ricostruzione può avvenire anche in aree con destinazione diversa. La destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito.
<p>Emilia Romagna <i>Art. 7 ter, 30, A -14 – bis della Lr. 20/2000 e Lr. 19/1998</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedura: individuazione degli ambiti da parte dei Comuni (documento di indirizzo con processi partecipativi cittadini + delibera); attuazione del programma mediante concorso pubblico – coinvolgimento operatori privati e pubblici; procedure espropriative in caso di non partecipazione per i beni necessari alla riqualificazione (Lr 1998). • Premialità: il POC stabilisce gli incentivi premiali e altre forme di premialità. • Delocalizzazioni: immobili produttivi dismessi o da dismettere da destinare a finalità pubbliche (dotazioni territoriali o edilizia sociale) • Cambi d'uso: non si dice nulla ma è ammesso per quanto previsto per gli edifici produttivi dismessi
<p>Lazio <i>Art. 7 della Lr. 21/2009 come mod. da Lr. 10/2011</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedura: individuazione degli ambiti che costituisce anche il presupposto essenziale per l'accesso ai finanziamenti regionali. Il Comune provvede all'adozione di un programma preliminare per ogni singolo ambito o per ambiti coordinati. Sulla base del programma preliminare il Comune acquisisce le proposte private di intervento con procedure di evidenza pubblica • Premialità: sono stabiliti dai Comuni coerentemente con gli obiettivi da conseguire (criteri e requisiti di sostenibilità urbanistica, compatibilità ambientale) senza generare nel complesso incrementi superiori a 75% e a 150% per fascia

	<p>costiere (quest'ultima oggetto di censura costituzionale).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Delocalizzazioni</u>: riqualificazione ambientale per il recupero di aree sottoposte a vincoli ambientali e paesaggistici • <u>Cambi d'uso</u>: sono stabiliti dai Comuni coerentemente con gli obiettivi da conseguire (criteri e requisiti di sostenibilità urbanistica, compatibilità ambientale). La legge prevede, però, anche una norma ad hoc sui cambi di destinazione d'uso. In particolare è prevista la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in deroga agli strumenti urbanistici locali (vigenti, adottati, o nei comuni sprovvisti) per alcune tipologie di immobili che si trovino in determinate condizioni (es. edifici dismessi o mai utilizzati oppure in corso di realizzazione e non ultimati perché scaduto titolo abilitativo o per altri ragioni) con la previsione di determinate prescrizioni + premialità (es. cambi destinazione d'uso a residenziale fino ad un max di 15.000 mq di SUL + 30% della superficie esistente - riserva quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione a locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale).
<p>Liguria <i>Lr 49/2009 e Capo V, titolo V della Lr 36/97</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura</u>: con riferimento agli interventi singoli si applica quanto previsto dalla Lr 49/2009 (Piano casa). Con riferimento alle aree urbane degradate ed ai complessi di immobili che necessitano di operazioni di riqualificazione a scala urbanistica la legge rimanda alle norme di semplificazione ed accelerazione per l'approvazione di progetti urbanistici mediante procedimenti di accordo di pianificazione, accordo di programma e di conferenza di servizi. • <u>Premialità: 35%</u> come previsto dalla Lr 49/2009 (Piano casa). • <u>Delocalizzazioni</u>: gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito, ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione o,

	<p>quanto meno, l'approvazione della disciplina urbanistica delle stesse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Cambi d'uso:</u> non sono previsti
<p>Lombardia <i>Lr 4/2012 e LR 12/2005</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura:</u> I comuni, nell'ambito delle previsioni contenute nel documento di piano, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento per riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati. In attuazione dei contenuti del documento di piano, soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al comune proposte di programmazione integrata. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, secondo quanto disposto dall'articolo 12, comma 4 (<i>per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166</i>) e salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del programma integrato di intervento a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute. • <u>Premialità:</u> Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, un 15% in più della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e iniziative di edilizia residenziale pubblica. Analoga disciplina di

	<p>incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Delocalizzazioni</u>: manca una disciplina dettagliata • <u>Cambi d'uso</u>: manca una disciplina dettagliata • <u>Recupero delle aree non residenziali dismesse</u>: la disciplina si applica alle aree non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel documento di piano del PGT. • <u>Procedura</u>: Il comune, in seguito all'approvazione del piano del governo del territorio (PGT), accertata la sussistenza delle condizioni richieste, può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT. Decorsi dodici mesi dall'invito senza inoltro al comune di istanza di intervento o proposta di piano attuativo, finalizzato al recupero dell'area da parte del proprietario, cessa l'efficacia del piano delle regole relativamente all'area stessa, con il conseguente venir meno di qualsiasi previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il comune avvia il procedimento per la variante urbanistica finalizzata al recupero dell'area, anche mediante attivazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica. • <u>Premialità</u>: possibilità di incrementare fino al 20% la volumetria o la superficie ammessa.
<p>Marche <i>Lr n. 22/2011</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura</u>: individuazione ambiti in via preliminare da parte dei Comuni. Acquisizione delle manifestazioni di interesse dei proprietari anche su aree diverse e redazione del PORU (programma operativo per la riqualificazione urbana) avente valore di piano attuativo con validità di 10 anni. Previsione del permesso in deroga anche per il mutamento delle

	<p>destinazioni d'uso per gli edifici pubblici o di interesse pubblico non ricompresi negli ambiti del PORU.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Premialità: prevista nel PORU non può superare il 14% del volume esistente o di quanto previsto dal PRG oppure 20% in caso di interventi effettuati tramite concorso di progettazione. Applicazione degli incrementi previsti dal Piano casa (30% e 40%) in caso di aree con edifici residenziali per i quali non si proceda alla modifica delle destinazioni d'uso. Possibilità di incrementare gli insediamenti produttivi esistenti previa adozione di variante al PRG a determinate condizioni: le nuove aree siano contigue a quelle già edificate e non vi sia un incremento maggiore del 10 % della superficie. • Delocalizzazioni: prevista in caso di vincoli ambientali (compensazione ambientale). Per le attività produttive è prevista una procedura di concertazione (conferenza servizi) promossa dalla Provincia con i Comuni interessati per definire un procedimento condiviso di variante urbanistica . • Cambi d'uso: manca una disciplina dettagliata.
<p>Molise <i>Art. 11, comma 3, della Lr. 30/2009 come mod. da Lr. 21/2011</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedura: individuazione ambiti da parte dei Comuni da assoggettare a piani esecutivi. Condizioni: reperimento aree a standard + 20% edilizia sociale • Premialità: 35% che si eleva a determinate condizioni al 50% • Delocalizzazioni: nessuna previsione • Cambi d'uso: sono previsti per gli interventi di demolizione e ricostruzione <p><i>N.B. Art. 1, comma 1 bis - Applicazione per le finalità della legge 30/2009 delle disposizioni di cui all'art. 5 del DI 70/2011</i></p>
<p>Puglia <i>Art. 7 ter, 7 quater, 7 quinquies</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedura: i Comuni possono individuare ambiti da riqualificare • Premialità: residenziale 10% che si può elevare fino al 35% a determinate condizioni; non residenziale 5% fino al 25% a

	<p>determinate condizioni – 35% se si delocalizzazione impianti industriali e commerciali da zone a verde agricola a zone produttive</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Delocalizzazioni:</u> prevista sia per il residenziale che per il non residenziale • <u>Cambio d’uso:</u> ricostruzione dell’ immobile con destinazione d’uso omogenea o “assimilabile” all’ edificio demolito. Ricostruzione su aree con destinazione d’uso omogenea all’edificio demolito
<p>Toscana</p> <p><i>Da Art. 74 bis a Art. 74-sexies della Lr. 1/2005 come integrata dalla Lr. 40/2011.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura:</u> individuazione degli edifici e delle aree da parte dei Comuni dotati di PSC approvato. Ricognizione aree ed edifici con atto comunale con indicazione della premialità, degli obiettivi , del procedimento per l’acquisizione del piano intervento tramite concorso avviso pubblico o invito diretto 3 progettisti etc. Entro 1 anno dalla pubblicazione di questo atto i soggetti aventi titolo possono presentare le manifestazione di interesse anche tramite un soggetto promotore terzo dando avvio al procedimento di cui sopra (acquisizione piano intervento tramite concorso avviso pubblico o invito diretto 3 progettisti) . Per la valutazione dei piani di intervento il comune istituisce una commissione giudicatrice. • <u>Premialità:</u> Per gli interventi su edifici produttivi la percentuale è individuata dai Comuni; per gli interventi di rigenerazione urbana è stabilito dai Comuni ma la legge prevede già un tetto massimo del 35% o in alternativa la densità massima delle aree contigue. • <u>Delocalizzazioni:</u> rilocalizzazione edifici industriali e artigianali in area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA). Utilizzazione delle aree per finalità di interesse collettivo. • <u>Cambio d’uso:</u> Mantenimento delle destinazioni produttive garantendo o favorendo l’inserimento di nuove attività con il

	<p>contesto urbano, attività di terziario avanzato, servizio alla produzione etc.</p>
<p>Umbria <i>Art. 28, comma 7 quater, della Lr. 11/2005, come modificata dalla Lr. 8/2011</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura:</u> individuazione degli ambiti da parte dei Comuni. Possibilità per i privati di promuovere gli interventi mediante la presentazione di una proposta di piano attuativo . • <u>Premialità:</u> La deliberazione del Consiglio comunale fissa gli obiettivi di interesse pubblico da perseguire con gli interventi di riqualificazione promossi da soggetti privati e stabilisce, al di fuori dei centri storici, la superficie utile coperta aggiuntiva che può essere riconosciuta come misura premiale entro i limiti di cui all'articolo 4, comma 2, lettera e) della Lr. 11/2005 (l'entità dell'incremento premiale dei diritti edificatori è contenuta in limiti tali che i diritti edificatori complessivi non comportino un indice di utilizzazione territoriale maggiore di 1,5 mq/mq comprese le volumetrie esistenti. A fronte di interessi pubblici da perseguire in termini di maggiori dotazioni quali-quantitative delle attrezzature e degli spazi pubblici o in termini di interventi di miglioramento della qualità ambientale, sono ammissibili eventuali incrementi premiali dei diritti edificatori che eccedano i limiti sopradetti, che possono essere esercitati anche al di fuori dell'ambito interessato, in aree individuate e cedute dal comune con priorità tra quelle da esso acquisite ai sensi del comma. • <u>Delocalizzazioni:</u> prevista senza alcuna indicazione • <u>Cambi d'uso:</u> non è prevista nessuna disposizione
<p>Valle d'Aosta <i>Art. 3 e 4 della Lr. 24/2009 come mod. da Lr. 18/2011</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Procedura:</u> piani di iniziativa privata, programmi integrati, intese, concertazioni etc. • <u>Premialità:</u> Interventi di demolizione e ricostruzione edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989, con aumento fino al 35% del volume esistente. Nell'ambito dei piani di iniziativa privata o pubblica, dei programmi integrati, delle

intese e delle concertazioni di cui agli articoli (art. 49, 50 e 51 della Lr. 11/1998) sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con aumento fino al **45%** del volume esistente.

- **Delocalizzazioni**: non è prevista
- **Cambi d'uso**: nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PRG

APPENDICE

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle Regioni che prima dell'entrata in vigore del DL 70/2011 hanno previsto espressamente alcune semplificazioni in edilizia nonché incentivi per la riqualificazione urbana.

Semplificazioni edilizie

Regione	Silenzio-assenso	Scia	Tolleranza 2%
Emilia Romagna	Applicazione art. 13 della Lr. 31/2002	Nessuna previsione normativa prima del DL 70/2011	Applicazione art. 19-bis della Lr. 23/2004
Friuli Venezia Giulia	Applicazione art. 25 della Lr. 19/2009	Nessuna previsione normativa	Applicazione art. 41 della Lr. 19/2009
Lombardia	Nessuna previsione normativa prima del DL 70/2011	Comunicato 8 ottobre 2010 e Circolare regionale n. 3/2011 La Scia si applica alle seguenti attività del settore edilizio: -interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati ovvero eccedenti alla previsione di cui all'articolo 6 comma 2, lettera a), Dpr 380/2001; -interventi di restauro e risanamento conservativo; -interventi di ristrutturazione edilizia leggera ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'articolo 10 comma 1, lettera c), Dpr 380/2001.	Nessuna previsione normativa
Sicilia	Nessuna previsione normativa	Applicazione art. 19 della L. 241/90 - Art. 6 Lr. 5/2011	Nessuna previsione normativa

Incentivi per la riqualificazione urbana

Regione	Normativa regionale
Basilicata	Bando per programmi integrati di edilizia sociale e riqualificazione urbana anche in deroga che prevedano la realizzazione od il recupero di alloggi sociali in misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza (l.r. 25/2009)
Campania	(Art. 6 e 7 della l.r. 19/2009) Individuazione di ambiti in cui, in deroga agli strumenti urbanistici, la trasformazione comporta la cessione di aree per edilizia sociale (privilegiare aree in cui si sono verificate occupazioni abusive); interventi di sostituzione edilizia su edifici residenziali pubblici con aumento del 50% della volumetria esistente. Aree urbanizzate e degradate: interventi di sostituzione edilizia a parità di volume degli edifici dismessi con cambiamenti di destinazione d'uso in cui riservare il 30% a edilizia sociale e il restante da destinare a edilizia abitativa, e il 10% a uffici, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Aree urbanizzate: mutamenti d'uso a fini abitativi degli edifici destinati prevalentemente ad uffici (non superiori a 10.000 mc) con previsione del 20% a edilizia convenzionata
Emilia Romagna	Programma di riqualificazione urbana può destinare immobili produttivi da dismettere o dismessi a dotazioni territoriali od edilizia sociale a fronte di incentivi per la delocalizzazione (l.r. 6/2009)
Friuli Venezia Giulia	Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non coerenti con delocalizzazioni dei crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50% (l.r. 19/2009)
Lazio	Interventi di riordino urbano e periferie con sostituzione edilizia, modifiche di destinazioni d'uso ed incremento del 40% volumetria demolita a condizione che venga assicurata maggiore dotazione standard e quota destinata all'edilizia residenziale sociale (l.r. 21/2009)

Molise	Facoltà ai Comuni di individuare ambiti di aree degradate da riqualificare e da assoggettare a piani esecutivi nei quali gli interventi possono essere favoriti con le premialità fissate per le demolizioni e ricostruzioni. Negli stessi ambiti il Comune può disporre di riservare una percentuale del 20% della nuova volumetria per l'edilizia convenzionata (I.r. 30/2009)
Lombardia	<ul style="list-style-type: none"> • Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, l'incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (I.r. 12/2005) • Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica attraverso incrementi di volumetria entro il limite del 40% da destinare ad edilizia residenziale pubblica, compresa edilizia convenzionata. La nuova volumetria può essere ceduta ad operatori privati per il perseguimento delle finalità pubbliche (I.r. 13/2009) • Disciplina per il recupero delle aree industriali dismesse (art. 7 I.r. 1/2007) (<i>La disciplina è stata ora abrogata dalla I.r. 4/2012</i>)
Piemonte	Programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati: i comuni possono individuare edifici incongrui da riqualificare. Possibili premi di cubatura nel limite massimo del 35% del volume preesistente. I

	comuni possono individuare edifici produttivi ed artigianali localizzati in posizioni incongrue sui quali riconoscere un aumento della cubatura fino al 35% in caso di demolizione e ricostruzione in aree produttive ecologicamente attrezzate (I.r. 20/2009)
Puglia	I Comuni possono individuare edifici anche con destinazione non residenziale contrastanti con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine approvano Piani urbanistici esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in aree diverse, individuate mediante meccanismi perequativi. Possibili incrementi volumetrici del 35-45% (I.r. 14/2009)
Sardegna	Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, è consentito l'incremento del 20% della volumetria esistente degli edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche. L'incremento può arrivare fino al 30% nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni pubbliche ed al miglioramento della qualità architettonica e della sicurezza (I.r. 4/2009)