**Sintesi dei contenuti della legge regionale**

***“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”***

La normativa individua **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. 12/05) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. 31/14).

Le modifiche alla legge 12/05 comprendono sia la **messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la legge 31/14, sia **il riallineamento alle norme statali in materia di edilizia**. Vengono poi previste una serie di **disposizioni innovative**, di cui si sintetizzano nel seguito le più rilevanti.

**Definizione di una procedura speditiva** che consente con delibera di Consiglio Comunale di **individuare gli ambiti di rigenerazione,** per i quali i Comuni possono prevedere **azioni di** **semplificazione** dei procedimenti e di **incentivazione** anche economica, **usi temporanei** e sviluppo di **studi di fattibilità** economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute **premialità nei finanziamenti regionali** di settore.

**Definizione di una specifica normativa per favorire gli usi temporanei,** al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco).

**Potenziamento dell’indifferenza funzionale:** sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel Piano di Governo del Territorio (PGT), alcune destinazioni urbanistiche (**residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di SL**).

**Semplificazione del cambio di destinazione d’uso**: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d’uso, eventuali differenziazioni previste dai PGT **all’interno delle categorie dell’art. 23 ter del DPR 380/01**. Tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla **logistica o autotrasporto fino a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all’interno del PGT**; in particolare nel documento di piano viene richiesta l’individuazione delle **attività produttive e logistiche,** **da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione**.Nei distretti del commercio il **cambio di destinazione d’uso finalizzato all’avvio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito**, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche.

**Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi dell’art. 3 del d.lgs. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione,** con specifica esperienza nell’ambito di progetti di rigenerazione urbana. Sono previsti criteri regionali per la scelta degli interventi nel caso in cui vengano disposti finanziamenti regionali alle società partecipate coinvolte.

**Sono previsti incentivi, i cui criteri sono da definire con successiva Dgr** (la quale consentirà una loro rimodulazione da parte del Comune)**, con bonus *ex lege* fino al 20% rispetto all’indice di edificabilità massimo previsto dal PGT** per gli interventi che perseguano le seguenti finalità:

1. realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
2. sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;
3. demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
4. rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche;
5. riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde;
6. tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
7. demolizione di opere edilizie incongrue;
8. realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
9. recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti;
10. bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione);
11. interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico
12. sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere
13. eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai Comuni viene lasciata la facoltà di **escludere, motivatamente, eventuali aree o immobili**. Per l’utilizzo dei bonus è consentita la **deroga all’altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del 20%), alle **norme quantitative**, **morfologiche**, sulle **tipologie di intervento** e sulle **distanze previste dai PGT** vigenti ed adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari. Inoltre i volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, **non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali** previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la **deroga all’altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del 10%). I diritti edificatori sono sempre commerciabili per i Comuni sopra i 5.000 abitanti. Viene prevista anche la possibilità di perequazione intercomunale. Viene infine introdotta una modalità semplificata per la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei piani territoriali sovraordinati** che impediscano di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo.

Si favorisce la realizzazione di **parchi anche sovracomunali** prevedendo che i Comuni possano attribuire a tali aree **un incremento del 20%** dei **diritti edificatori da trasferire** prioritariamente **negli ambiti di rigenerazione**.

**Riordino della normativa sul contributo di costruzione per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente,** anche comportante demolizione e ricostruzione,prevedendo in particolare:

1. **abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione,** con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l’utilizzo di premialità dei diritti edificatori (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all’entrata in vigore della legge);
2. **riduzione del contributo di costruzione del 50%,** con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione; nei casi di convenzionamento, possibilità di rimodulazione del contributo sulla base di apposita relazione economico-finanziaria (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all’entrata in vigore della legge);
3. **ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione,** da definire con successiva Dgr, per promuovere, tra gli altri, l’efficientamento energetico, l’applicazione del principio di invarianza idraulica e la sicurezza dal rischio sismico e di esondazioni, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione), il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere;
4. **maggiorazione fino al 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo e pari al 50% per gli interventi di logistica** o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione.

Definizione di **un procedimento più efficace per il recupero degli edifici dismessi** **da oltre cinque anni che causano particolari criticità** (per la salute, la sicurezza urbana e sociale, il degrado ambientale e urbanistico) prevedendo la possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga, specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni (**bonus 20% dei diritti edificatori da utilizzare entro 10 anni, esenzione dal reperimento servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione). Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune** (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la superficie lorda dell’edificio demolito fino all’indice di edificabilità previsto per l’area. Possibilità per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 ab. di **individuare aree escluse dall’applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici.**

**Recupero dei fabbricati in zona agricola che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge,** attraverso il ricorsoal permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l’attività agricola eventualmente in essere, **escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita**; è consentito **un ampliamento del 20%,** esclusa la nuova costruzione. **Esclusione dal contributo di costruzione** se la destinazione d’uso dell’edificio recuperato è agricola.

Modifica alla disciplina dei **Programmi integrati di intervento** (PII) al fine di rendere lo strumento più flessibile: viene introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di **attuazione per fasi successive o per stralci funzionali** e **durate anche superiori ai 10 anni**; si prevede l’applicazione **dell’indifferenziazione delle destinazioni d’uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all’ambito di intervento. Saranno definiti criteri dalla Giunta regionale per la relazione economico-finanziaria.

**Estensione delle norme per il recupero dei seminterrati** *(ex lege 7/2017)* **anche ai piani terra.**

Nei Distretti del Commercio i comuni possono definire **norme per favorire l’insediamento degli esercizi commerciali** **di vicinato** e il cambio di destinazione d’uso è a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Si favorisce l’insediamento di **Medie Strutture di vendita** mediante il recupero di edifici esistenti, prevedendo che, nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico possa essere definita anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT.

**Estensione della SCIA** in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli **ampliamenti** di edifici esistenti.Estensione del **permesso di costruire convenzionato** per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC**.**

**Estensione deroghe alle distanze** tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi ein tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario.

Integrazione dell’elenco delle opere di **urbanizzazione secondaria** con gli **interventi di bonifica** o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di **gestione sostenibile delle acque meteoriche**.

**NORMA FINANZIARIA**

Viene istituito **un fondo regionale**, con la relativa **dotazione finanziaria**, per l’erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) **per interventi pubblici funzionali all’avvio di processi di rigenerazione urbana** (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, **in caso di intervento sostitutivo del Comune** nei confronti dei proprietari che non si attivano**.**

**Si promuove il coinvolgimento di soggetti privati** negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi **strumenti finanziari** nonché la partecipazione a **fondi di investimento**.