

**RELAZIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**  
**SECONDA**

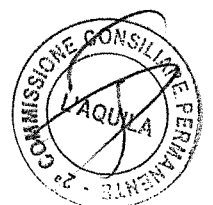
**RELATORE: Pietrucci**

**Sul**

**PROGETTO di LEGGE**

**OGGETTO: PL. 394/2017 “Contenimento dell’uso del suolo attraverso il recupero dei vani e locali del patrimonio edilizio esistente, modifiche alla l.r. 96/2000 ed ulteriori disposizioni”**

Trasmesso per l’inserimento all’o.d.g. del Consiglio Regionale il .....





Consiglio Regionale  
 DIREZIONE AFFARI DELLA PRESIDENZA  
 E LEGISLATIVI  
 SERVIZIO AFFARI ASSEMBLEARI  
 UFFICIO SEGRETERIA I<sup>a</sup> - II<sup>a</sup> e V<sup>a</sup> COMMISSIONE

L'Aquila, 27 giugno 2017

- AL SERVIZIO AFFARI ASSEMBLEARI  
 CONSIGLIO REGIONALE

e, p.c.: - AL SERVIZIO INFORMAZIONE STAMPA  
 E PUBBLICHE RELAZIONI  
 CONSIGLIO REGIONALE

“ “ - AL SERVIZIO LEGISLATIVO E STUDI  
 CONSIGLIO REGIONALE  
 =SEDE=

“ “ - AL SERVIZIO ANALISI ECONOMICA,  
 STATISTICA E MONITORAGGIO  
 CONSIGLIO REGIONALE  
 =SEDE

“ “ - ALLA DIREZIONE PROGRAMMAZIONE,  
 RISORSE UMANE, FINANZIARIE E  
 STRUMENTALI  
 Servizio Bilancio  
 GIUNTA REGIONALE  
 L'AQUILA

**OGGETTO: PL. 394/2017 “Contenimento dell'uso del suolo attraverso il recupero dei vani e locali del patrimonio edilizio esistente, modifiche alla l.r. 96/2000 ed ulteriori disposizioni”**

Si comunica per i successivi adempimenti, che la 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare “Bilancio, Programmazione, Finanze, Demanio e Patrimonio, Cassa e Contabilità, Affari Generali” ha esaminato il provvedimento in oggetto.

Distinti saluti

Il Responsabile  
 Ufficio 1<sup>a</sup>- 2<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup> Commissione  
 Dott. Danilo FARQUINI

**PROGETTO DI LEGGE N. 394/2017****“Contenimento dell’uso del suolo attraverso il recupero dei vani e locali del patrimonio edilizio esistente, modifiche alla l.r. 96/2000 ed ulteriori disposizioni.”****RELAZIONE DELLA 2^ COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE****Signor Presidente e colleghi Consiglieri,**

la 2^ Commissione Consiliare Permanente ha esaminato il progetto di legge n. 394/2017 di iniziativa consiliare nella seduta del 27 giugno 2017 precedentemente già trattato nella seduta del 22 giugno u.s. nella quale è stato abbinato, ai sensi dell’articolo 78 del regolamento interno, con il pdl. 340/16 e scelto come testo base.

Sul progetto di legge è stato acquisito il parere positivo della Prima Commissione Consiliare reso a maggioranza dei Commissari presenti. Il parere del CAL si è ritenuto acquisito ai sensi dell’articolo 117, comma 2, del Regolamento interno per i lavori del Consiglio regionale.

Al progetto di legge sono stati presentati complessivamente 9 emendamenti di cui 3 introduttivi di altrettanti articoli. L’emendamento n. 1, prima di essere posto in votazione, è stato ritirato dal proponente; tutti gli altri rimanenti sono stati approvati a maggioranza regolamentare.

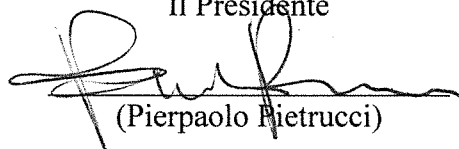
Di seguito il Presidente ha posto in votazione tutti i singoli articoli componenti il testo del provvedimento come riformulato e ognuno è stato approvato a maggioranza regolamentare; infine ha posto in votazione l’intero articolato così come modificato e la Commissione lo ha approvato a Maggioranza dei Componenti presenti.

Hanno votato a favore i Consiglieri: Pietrucci, Monticelli, Berardinetti, Di Nicola, Balducci, Febbo delegato da Iampieri, Sospiri, D’Ignazio e Bracco.

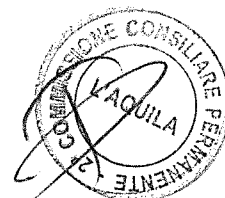
Si sono astenuti: Marcozzi, Mercante e Ranieri.

A seguito dell’approvazione degli emendamenti nn. 7, 8 e 9 si è reso necessario riformulare il titolo del progetto di legge.

Il Presidente



(Pierpaolo Pietrucci)



**PL. 394/2017 “Contenimento dell’uso del suolo attraverso il recupero dei vani e locali del patrimonio edilizio esistente, modifiche alla l.r. 96/2000 ed ulteriori disposizioni”**

**Articolo 1  
(Oggetto e finalità)**

1. La presente legge detta disposizioni volte a promuovere, nel rispetto della normativa statale vigente, il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il recupero dei vani e locali accessori, nonché dei vani e locali seminterrati, situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi, da destinare ad uso residenziale, direzionale o commerciale, al fine di uno sviluppo sostenibile e di contenere il consumo di suolo.

**Emendamento n. 2**

**Articolo 2  
(Ambito di applicazione)**

1. Ai fini dell’applicazione della presente legge, si definiscono:
  - a) vani e locali accessori: vani e locali ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi ed utilizzati anche come pertinenze degli stessi;
  - b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati, come definiti dai regolamenti e normative edilizie vigenti.

**Il cambio di destinazione d’uso del vano o locale oggetto di recupero è consentito solo all’interno della medesima categoria funzionale tra quelle di cui al comma 1 dell’articolo 23 ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).**
2. Il recupero dei vani e locali di cui al comma 1 è consentito a condizione che gli stessi:
  - a) siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;
  - b) non abbiano in corso procedure di accertamento per opere abusive;
  - c) siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
3. Le disposizioni della presente legge non si applicano al recupero di vani e locali in edifici realizzati abusivamente.

**Emendamento n. 3**

**Emendamento n. 4**

**Articolo 3  
(Disciplina degli interventi di recupero)**

1. Sono consentiti gli interventi di recupero ai fini residenziale, direzionale o commerciale dei vani e locali di cui all’articolo 2, comma 1, con o senza opere edilizie, previo rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto per il tipo di intervento e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla presente legge. Il recupero non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione. E’ in ogni caso escluso il cambio di destinazione d’uso per la trasformazione dei vani e locali in luoghi di culto.
2. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati 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), il recupero dei vani e locali di cui all’articolo 2, comma 1, è in ogni caso consentito previa autorizzazione dell’amministrazione preposta alla tutela del vincolo. Restano comunque



ferme le prescrizioni in materia poste da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

3. La realizzazione degli interventi di recupero è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e al reperimento degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione della destinazione d'uso. Qualora sia comprovata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità nel reperire gli standard previsti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 1444/68, è consentita la monetizzazione, attraverso il pagamento **al Comune**, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario non inferiore al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai Comuni all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi di recupero. Per i fini di cui al presente comma, i Comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.
4. Qualora gli interventi di recupero afferiscano alla prima casa, i Comuni possono disporre, con deliberazione del Consiglio comunale, la riduzione al 30 per cento del contributo straordinario dovuto in riferimento agli oneri concessori.
- 5. Gli interventi di recupero dei vani e dei locali di cui al comma 1 dell'articolo 2 comportano altresì la corresponsione al Comune del contributo relativo al costo di costruzione, da corrispondere a conguaglio, se già in parte corrisposto, o per intero in caso contrario, e in misura doppia degli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge regionale 23 settembre 1998, n. 89 (Disposizioni in forma coordinata in materia di determinazione dei contributi di concessione edilizia. Modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 13 del 1998 concernente: nuove tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge n. 10 del 1977 e dell'articolo 7 della legge n. 537 del 1993 per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e della quota del costo di costruzione). La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è versata alla Regione Abruzzo per i fini e gli obiettivi della presente legge.**

Emendamento n. 5

#### Articolo 4

##### **(Requisiti tecnici degli interventi di recupero)**

1. Gli interventi di recupero dei vani e locali di cui all'articolo 2, comma 1, devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e dei parametri di aero-illuminazione, anche attraverso la realizzazione di opere edilizie o mediante l'installazione di appositi impianti e attrezzature tecnologiche atte a tale funzione. L'altezza interna dei vani e locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.
2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza minima di cui al comma 1, è consentito, nell'ambito dell'intervento richiesto, effettuare la rimozione di eventuali controsoffittature esistenti, l'abbassamento della quota di calpestio del pavimento o l'innalzamento del solaio sovrastante, a condizione che tali opere edilizie non comportino modifiche delle altezze esterne del fabbricato esistente e siano realizzate nel rispetto e nell'ambito della sagoma delle costruzioni interessate. L'altezza interna



dei vani e locali oggetto di recupero è misurata da pavimento a soffitto senza tenere conto dell'intradosso di travi e sporgenze similari. E' considerata regolare ed utile l'altezza finita ricompresa nella tolleranza di cantiere come definita dall'articolo 34, comma 2-ter, del d.p.r. 380/2001.

3. Tutti gli interventi di recupero devono rispettare le norme antisismiche, di sicurezza e antincendio vigenti, nonché quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve altresì prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni normative vigenti.
4. Fatto salvo quanto disposto dai commi 1 e 3 e dal comma 1 dell'articolo 2, il recupero dei vani e locali di cui all'articolo 2, comma 1 è ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, ovvero in assenza dei medesimi.

#### Emendamento n. 6

### Articolo 5

#### (Disposizioni applicative ed ambiti di esclusione)

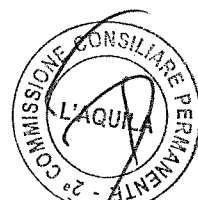
1. I Comuni, entro il termine di **novanta giorni** dall'entrata in vigore della presente legge, possono individuare, con deliberazione del Consiglio comunale, ambiti del proprio territorio ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari motivi di carattere ambientale, storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi di recupero previsti dalla presente legge.
2. La presente legge trova applicazione diretta sul territorio comunale con valenza prevalente ai regolamenti edilizi vigenti alla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, ovvero decorso il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, qualora i Comuni non abbiano deliberato. L'applicazione è comunque esclusa nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale ovvero nelle aree ad elevato rischio geologico o idrogeologico.
3. Per motivate esigenze derivanti da eventi alluvionali, sismici, geologici o idrogeologici, i Comuni possono aggiornare gli ambiti di esclusione anche successivamente al termine di cui al comma 1.

#### Emendamento n. 7

### Articolo 6

#### (Modifiche all'articolo 9 della l.r. 96/2000)

1. Al comma 1 dell'articolo 9 della legge regionale 18 maggio 2000, n. 96 (Istituzione della Riserva Naturale di interesse provinciale "Pineta Dannunziana"), al fine di promuovere una continuità ecologica e funzionale della Riserva che garantisca la conservazione e lo sviluppo delle specie naturali ivi presenti, sono apportate le seguenti modifiche:
  - a) alla lett. c), dopo la parola "stradale" sono inserite le seguenti: ", relativi sottoservizi" e dopo le parole "Di Iorio" sono aggiunte, in fine, le seguenti: "e all'esterno della recinzione in muratura lungo Via Pantini, con eventuale annessa realizzazione di rotatorie di raccordo";
  - b) la lettera d) è sostituita dalla seguente:  
"d) potenziamento, anche attraverso la trasformazione di tratti esistenti, della viabilità ciclabile e pedonale e del trasporto pubblico ecologico;"



## Emendamento n. 8

**Articolo 7****(Applicazione del Piano Demaniale marittimo regionale sulle aree della Riserva Naturale Pineta Dannunziana)**

1. Le aree inserite nella Riserva Naturale Pineta Dannunziana, perimetrale all'interno del Piano Demaniale Comunale, sono soggette alla disciplina esclusiva del Piano Marittimo Regionale, ovvero di quello Comunale di recepimento, prevalente su ogni altra legislazione e/o normativa anche di tipo sovraordinato o ambientale, assunte in epoca antecedente alla pianificazione regionale approvata con Deliberazione del Consiglio del 24.02.2015 n. 20.

## Emendamento n. 9

**Articolo 8****(Monitoraggio e clausola valutativa)**

1. I Comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.
2. Il Consiglio Regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.
3. A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:
  - a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
  - b) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati destinati a nuove abitazioni, in particolare a prima casa;
  - c) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati destinati ad uso direzionale o commerciale;
  - d) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
  - e) le principali esclusioni previste dai Comuni ai sensi dell'articolo 5.
4. La competente commissione consiliare può segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.
5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

**Articolo 9****(Norma Finanziaria)**

1. I proventi derivanti dalla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, stimati per l'anno 2017 in euro 500.000,00, corrisposti alla Regione Abruzzo, sono iscritti nello stato di previsione della entrate dell'esercizio finanziario 2017 nel capitolo di nuova istituzione "Entrate derivanti dalla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione per il recupero delle superfici accessorie" nell'ambito del Titolo 3, Tipologia 500, e sono



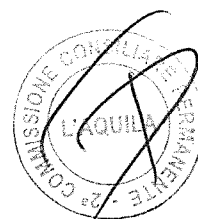
attribuiti al Servizio "Governo del Territorio, Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio". La Giunta Regionale, con proprio atto, individua i termini e le modalità di versamento.

2. Gli oneri relativi alla concessione dei contributi ai Comuni per la realizzazione di opere di urbanizzazione e per la restituzione ai richiedenti nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, stimati per l'anno 2017 in euro 500.000,00 trovano copertura finanziaria nei capitoli di nuova istituzione nell'ambito della Missione 08, Programma 01, Titolo 1 dell'esercizio finanziario 2017.
3. Le assunzioni degli impegni di spesa di cui al comma 2 sono subordinate all'accertamento della entrata di cui al comma 1.
4. Per gli esercizi successivi i relativi stanziamenti di entrata e di spesa sono determinati ed iscritti con la legge annuale di bilancio.

#### **Articolo 10**

##### **(Entrata in vigore)**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bolletino Ufficiale della Regione Abruzzo in versione Telematica (BURAT).





**PL. 394/2017 “Contenimento dell’uso del suolo attraverso il recupero dei vani e locali del patrimonio edilizio esistente, modifiche alla l.r. 96/2000 ed ulteriori disposizioni”**

**RELAZIONE**

La legge in linea con i principi fondamentali dell'ordinamento per la valorizzazione e la tutela del suolo non edificato così come indicato negli articoli 9 e 117 della Costituzione, con particolare attenzione alle aree ed agli immobili sottoposti a tutela paesaggistica e ai terreni agricoli, al fine di tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che va tutelato anche in funzione della prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico.

La priorità è il riuso e la rigenerazione edilizia del suolo edificato esistente, rispetto all’ulteriore consumo di suolo ineditato, costituisce principio fondamentale della materia del governo del territorio.

Le previsioni di maggiore tutela delle aree inedificate introdotte dalla legislazione sia statale che regionale, prevedono il principio della priorità del riuso dell’esistente e comporta l’obbligo di adeguata e documentata motivazione, circa l’impossibilità o l’eccessiva onerosità di localizzazioni alternative su aree già interessate da processi di edificazione, ma inutilizzate o comunque suscettibili di rigenerazione, recupero, riqualificazione o più efficiente utilizzo.

Le politiche di tutela e di valorizzazione del paesaggio, di contenimento del consumo del suolo e di sviluppo territoriale sostenibile sono coordinate con la pianificazione territoriale e paesaggistica.

Le politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali perseguono la riduzione del consumo di suolo privilegiando gli interventi di riutilizzo e di recupero di aree urbanizzate.

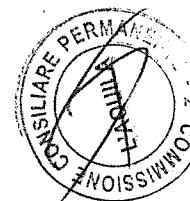
Attraverso un processo di riutilizzo dell’esistente semplificando la disciplina del vincolo di destinazione d’uso per rendere più facile utilizzare un immobile per finalità diverse da quelle inizialmente stabilite, favorendo gli investimenti che puntano alla riqualificazione ed al recupero.

“Le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell’uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione”.

E’ necessario introdurre un regime di facilitazione per i cambi di destinazione d’uso degli immobili, in particolare per quelli non utilizzati o occupati, nel pieno rispetto delle esigenze di tutela del paesaggio e dei volumi esistenti degli edifici.

Quasi tutte le Regioni hanno già legiferato in materia di cambio d’uso degli immobili esistenti questo oltre a permettere un concreto recupero del patrimonio edilizio esistente offre la possibilità ai comuni della piena attuazione del cosiddetto “Decreto Sviluppo” articolo 5 co. 9 L. 106/2011 recepito dalla L.R. 49/12.

Questa proposta di legge non si pone in contrapposizione alla Legge 49/12 Regionale, essa consente interventi minimali con ampliamenti di modesta entità, dettati principalmente da esigenze di crescita del nucleo familiare ed il recupero all’interno dei centri storici di superfici utilizzabili per lo svolgimento di attività, finalizzate alla rivitalizzare nuclei abitati abbandonati, usando superfici con destinazioni diverse, comunque legittime che ha portato ad utilizzare, per fini residenziali, superfici con destinazioni diverse, comunque legittime. Si semplifica la monetizzazione dello standard senza rinviarla ad una complessa valorizzazione. Come la legislazione attuale si stia orientando sul recupero del tessuto urbano esistente anche derogando dalle norme e dalle previsioni urbanistiche e ben riscontrabile, non ultimo la L. n. 164 del 11.11.2014 che riprendendo l’articolo 14 del testo unico edilizia consente il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, per gli interventi di



ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, mediante richiesta di permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico. Le innovazioni previste dalla legge 164/14 vengono qui riprese integralmente, come indirizzo, per completezza della proposta ed in ottemperanza a quanto indicato nell'articolo 23 ter della su richiamata legge.

Condizione vincolante perché questo possa avvenire è che il cambio di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione

Sempre il decreto sblocca Italia definisce il mutamento rilevante della destinazione d'uso ed ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra le seguenti: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

La legge che andremo a proporre oltre ad integrare il quadro normativo regionale vigente, consente la piena applicazione di Leggi dello Stato già in vigore favorendo una concreta politica del riutilizzo e della sostituzione edilizia.

