



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
Sezione Urbanistica

LEGGE REGIONALE 19 dicembre 2023, n. 36

Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse.

Risposte ai quesiti (FAQ)

- 24 giugno 2024 -

Il Dirigente della Sezione Urbanistica

ing. Giuseppe Angelini

**Il Direttore del Dipartimento Ambiente,
Paesaggio e Qualità urbana**

ing. Paolo Francesco Garofoli



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Il presente documento, che raccoglie le risposte ai quesiti (FAQ) formulati sulla Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 sino al **24 giugno 2024**, sarà oggetto di periodici aggiornamenti al fine di fornire riscontro ai quesiti pervenuti oltre tale data.



Sommario

Art. 2 - Incentivi volumetrici	4
Art. 3 - Condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia	7
Art. 4 - Ambiti d'intervento	13
Art. 5 - Limiti di applicazione	20
Art. 7 - Monitoraggio	22
Altri quesiti	24



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Art. 2 - Incentivi volumetrici



Q2.1: Nelle zone agricole, nel conteggio della volumetria esistente, può essere considerato anche il volume delle pertinenze dell'abitazione (es. deposito/garage)?

R2.1: Per quanto attiene al concetto di pertinenza, si rimanda alla definizione n. 34 del Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con DGR 2250/2017, che definisce la pertinenza come: *“Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà”*.

Ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici, va precisato che, in ragione delle finalità della legge, in coerenza con le definizioni del RET approvato con DGR 2250/2017 e nel rispetto delle eventuali specificazioni introdotte dai Comuni in fase di recepimento del RET ovvero negli strumenti urbanistici comunali, vanno esclusi dal computo del volume:

- i volumi relativi alle superfici **non residenziali** (definizione n. 47 RET)
- i volumi **tecnici** (definizione n. 31 RET)
- i volumi relativi alle **superfici accessorie** (definizione n. 15 RET).

Q2.2: Cosa si intende per destinazione d'uso? Si può fare riferimento alle macrocategorie individuate nel DPR 380/20001, e quindi le superfici accessorie, possono rientrare nel calcolo delle volumetrie per l'applicazione della Legge?

R2.2: Come disposto dal comma 2 dell'art. 23-ter del DPR 380/2001, *“la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis”* che definisce lo stato legittimo dell'immobile.

Ferma restando la definizione di superfici accessorie contenuta nel RET approvato con DGR 2250/2017 (definizione n. 15), si rimanda alla risposta R1 per quanto attiene al computo dei volumi ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici previsti dalla LR 36/2023.

Q2.3: In zona B1 (zona saturata) si può ampliare il piano secondo, andando in deroga allo strumento urbanistico che impone h del fabbricato e la sola realizzazione del vano lavanderia a P.2?

R2.3: Le disposizioni relative agli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 4 sono contenute nell'art. 3, co. 2, lett. a), il quale prevede espressamente che: *“In caso di specifiche previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti, il Comune ne può disporre la deroga, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal d.m. 1444/1968”*.



Per quanto attiene ai limiti di densità edilizia previsti dal DM 1444/1968, il comma 1 dell'art. 3 prevede che *“il Comune può derogare ai limiti di cui all'art. 7 del d.m. 1444/1968 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001”*.

Q2.4: La deroga all'altezza ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DM 1444 - l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti - può prevedere edifici sino ad una certa distanza dall'area d'intervento?

R2.4: La LR 36/2023 non integra le disposizioni dell'art. 8 del DM 1444/1968 in merito all'oggetto del quesito. Pertanto, si rimanda ad eventuali specifiche disposizioni contenute nei piani urbanistici vigenti o nei relativi piani attuativi ovvero alle valutazioni di stretta competenza comunale.

Q2.5: Si può consentire il bonus volumetrico in zona C, lì dove esistono previsioni di PUE del PUG?

R2.5: In ragione delle finalità e degli obiettivi definiti dall'art. 1, la LR 36/2023 prevede la possibilità di riconoscere incentivi volumetrici esclusivamente per interventi di ristrutturazione relativi ad edifici esistenti, escludendo quindi la possibilità di integrare previsioni di piano non ancora attuate.



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Art. 3 - Condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia



Q3.1: In novembre 2022 é stato presentato al Comune di *** un progetto di recupero edilizio di un complesso rurale per il quale si sono ottenuti tutti i titoli abilitativi (parco alta murgia, comm. paesaggistica, VIA, VINCA, sovrintendenza). Per uno dei fabbricati del complesso é stata richiesta demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi della LR 20 del 12/8/2022. In febbraio 2023 questa legge é stata impugnata per incostituzionalità. Oggi, siamo in procinto di dare inizio ai lavori sul complesso, ma l'ufficio tecnico del Comune ci indica che é necessario ripresentare il progetto nella sua interezza (e quindi riottenere i titoli abilitativi) per mancanza di delibere sul tema "Piano Casa" e considerata l'impugnazione della legge regionale 20/2022. Come dovremmo muoverci in merito alla situazione descritta ed alla luce delle novità normative a livello regionale?

R3.1: In via preliminare si rappresenta che la LR 36/2023 non è stata oggetto di impugnativa da parte del Governo, anche in ragione dell'intesa raggiunta tra la Regione e il Governo che ha portato alle modifiche all'art. 3, co. 2, lett. a), all'art. 5, co. 1, lett. b) e lett. g) e all'art. 5, co. 2 della LR 36/2023 introdotte dall'art. 3, co. 1 della LR 13/2024. La LR 36/2023 è pertanto pienamente efficace e non è ulteriormente soggetta al rischio di impugnativa, attesa anche la decorrenza dei relativi termini.

Il Comune ha competenza esclusiva per quanto attiene all'attuazione del LR 36/2023 ed al rilascio dei titoli edilizi.

Q3.2: L'art. 3, comma 3, lettera g) della Legge prevede, in alternativa alla cessione delle aree a standard, la possibilità di stipulare apposita convenzione con l'interessato, il quale assume l'onere di realizzare opere di forestazione e rinaturalizzazione. Il quesito è: la convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale così come previsto dall'art. 28-bis (Permesso di Costruire convenzionato) del DPR 380/2001?

R3.2: In analogia con quanto previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2001, anche la convenzione richiamata nella lett. g) del comma 3 dell'art. 3 della LR 36/2023 deve essere oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Ove ritenuto opportuno, lo schema di convezione potrà essere approvato dal Consiglio Comunale nella medesima deliberazione di cui all'art. 4 del LR 36/2023.

Q3.3: Primo: la derogabilità degli standard. Oggi gli standard sono, purtroppo, derogabili perché lo consente l'art. 2bis del DPR 380/2001, il testo unico in materia di edilizia. Ma quella norma, oltre che essere fortemente sospetta di "illegittimità costituzionale" (si ricorda che la IV Sezione del Consiglio di Stato l'ha rimessa alla Corte Costituzionale che non si è pronunciata nel merito solo perché la questione è stata ritenuta inammissibile per ragioni processuali) presenta alcune problematiche interpretative. Prima fra tutte parla di "deroghe in materia di distanza tra fabbricati" e poi sembra indicare la possibilità di deroghe a tutte le previsioni del DM1444/1968 senza alcuna limitazione. Ma il problema maggiore è quello che lega le deroghe alla



“definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”, senza alcuna possibilità (o riferimento) di interventi edilizi diretti. Quindi la possibilità di derogare al DM 1444/1968 è possibile solo se le disposizioni derogatorie sono recepite in piani urbanistici attuativi o in varianti allo strumento urbanistico generale.

R3.3: La LR 36/2023 recepisce le vigenti disposizioni dettate dall’art. 2-bis del DPR 380/2001 con specifico riferimento alla possibilità concessa ai Comuni di derogare ai limiti di densità edilizia di cui all’art. 7 del DM 1444/1968 (art. 3, co. 1) e, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda un intervento di demolizione e ricostruzione (anche in caso di delocalizzazione), alle altezze e alle distanze minime tra fabbricati e dai confini previsti dal DM 1444/1968 (art. 3, co. 3, lett. f) e art. 5, co. 1, lett. c della LR 36/2023), fermo restando il rispetto del comma 1-ter del medesimo art. 2-bis, che fa salve le distanze legittimamente preesistenti, e dell’art. 3 del DPR 380/2001, che al comma 1, lett. d) sesto periodo detta specifiche disposizioni per gli immobili sottoposti a tutela paesaggistica che siano interessati da interventi di demolizione e ricostruzione.

Nel rispetto di quanto disposto dall’art. 2-bis del DPR 380/2001, la deroga ai succitati parametri (e non anche agli standard, come invece riferito nel quesito) è operata per mezzo di una variante allo strumento urbanistico generale comunale. In virtù di quanto previsto dall’art. 4 della LR 36/2023, infatti, il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall’art. 2 “è subordinato all’approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20”. L’art. 12 della LR 20/2001 disciplina, per l’appunto, le varianti agli strumenti urbanistici comunali; il comma 3 di detto articolo disciplina, in particolare, le varianti non soggette ad approvazione regionale (per i piani redatti ai sensi della LR 56/1980) o a verifica di compatibilità regionale, provinciale o metropolitana (per i piani redatti ai sensi della LR 20/2001).

Q3.4: La variante che sarà oggetto di approvazione da parte del consiglio comunale dovrà obbligatoriamente contenere un elaborato con l’individuazione della densità edilizia esistente delle maglie dove è consentito l’intervento, al fine di poter verificare che le nuove attività edilizie siano compatibili con il D.M. 1444/68 art. 7?

R3.4: L’art. 4 della LR 36/2023 prevede espressamente che la deliberazione del Consiglio Comunale approvata ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della LR 20/2001 sia “supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l’ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti”.



La norma non precisa nel dettaglio quali debbano essere i contenuti specifici da riportare all'interno della documentazione posta a corredo della deliberazione di cui all'art. 4, rimettendo di fatto ai Comuni ogni valutazione in merito a quale sia la forma più adeguata ai fini della rappresentazione cartografica degli ambiti individuati e dei contenuti (formali e sostanziali) delle valutazioni che sottendono alla individuazione degli ambiti stessi, tra cui quelle inerenti al rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968 nei casi in cui si intenda consentire la monetizzazione degli standard in luogo della loro cessione.

La documentazione allegata dovrà certamente individuare gli ambiti oggetto di applicazione della norma all'interno delle zone omogenee B e C dello strumento urbanistico comunale vigente, fatta salva la possibilità di interessare anche zone omogenee D o F (solo se interamente intercluse all'interno di zone omogenee B o C) nonché gli edifici residenziali esistenti localizzati in ambiti agricoli (zona omogenea E).

Ai fini di una chiara applicazione della norma, la documentazione a supporto della deliberazione di Consiglio Comunale dovrà consentire un raffronto tra gli elaborati cartografici del piano urbanistico comunale vigente e gli ambiti individuati, operando una sovrapposizione a scala adeguata su base cartografica ufficiale, così da poter facilmente verificare il rispetto delle condizioni previste della LR 36/2023 per la localizzazione degli ambiti.

Oltre che individuare gli ambiti, la deliberazione di Consiglio Comunale dovrà anche individuare:

- le *aree destinate a standard* ai sensi del DM 1444/1968, o ad esse assimilabili, interne alle zone B o C che *non possono essere incluse nei suddetti ambiti* (art. 4, co. 1, secondo periodo);
- ove fossero consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie, le *aree oggetto di ricollocazione* delle volumetrie relative agli immobili di cui all'art. 5, co. 1, lett. g), h), i), j), k), l);
- le *aree pubbliche destinate alle piantumazioni* da realizzare al fine di compensare gli interventi di demolizione e ricostruzione, nel caso in cui non risultasse possibile prevedere la riduzione delle superfici permeabili (art. 3, co. 3, lett. c);
- le *aree destinate alla realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione*, nei casi in cui il Comune intendesse ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard in alternativa alla loro cessione (art. 3, co. 3, lett. g).

Inoltre, la deliberazione potrebbe contenere ulteriori elementi, più che altro di natura regolamentare, necessari a disciplinare i rapporti tra pubblico e privato per gli aspetti richiamati nella norma (schemi di convenzione, modalità di assegnazione e gestione degli alloggi da destinare a ERS, ...).



Q3.5: Richiamati:

- il comma 2 dell’art. 78 (Direttive per le componenti culturali e insediative) delle NTA del PPTR, che recita: “ ...omissis... i Comuni, nei piani urbanistici, anche in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all’art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 “Norme generali di governo e uso del territorio” stabiliscono disposizioni di salvaguardia e riqualificazione, in particolare vietando la modificazione dei caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale; garantendo la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell’insediamento; valorizzando i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali, skylines, belvedere ecc.), anche individuando aree buffer di salvaguardia; evitando cambiamenti delle destinazioni d’uso incoerenti con i caratteri identitari, morfologici e sociali e favorendo in particolare le destinazioni d’uso residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e di ricettività turistica diffusa, anche al fine di assicurarne la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione; non ammettendo, di norma, l’aumento delle volumetrie preesistenti nelle parti di città caratterizzate da elevata densità insediativa e non consentendo l’edificabilità, oltre che nelle aree di pertinenza dei complessi insediativi antichi, nelle aree e negli spazi rimasti liberi, qualora questi siano ritenuti idonei agli usi urbani o collettivi e concorrenti a migliorare la qualità del paesaggio urbano.; promuovendo l’eliminazione di opere, attività e funzioni in contrasto con i caratteri storici, architettonici e ambientali dei luoghi, o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti, cercando nel contempo di promuovere interventi atti a migliorarne la qualità insediativa e la sicurezza di chi vi abita e lavora”;

- il comma 3 dell’art. 1 della l.r. n. 36/2023, che riportata: “Tutti gli interventi realizzati ai sensi della presente legge devono risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. In particolare, gli interventi devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) ...omissis...”;

si chiede, alla luce dei richiamati disposti normativi, se gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definita dall’art. 3 comma 1 lett. d) del d.p.r. 380/01 disciplinati ai sensi dell’art. 2-bis comma 1-ter del d.p.r. 380/2001 anche con incentivi volumetrici previsti dalla l.r. 36/2023, sono ammissibili nelle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B ovvero nella città consolidata, così come definita dall’art. 76 comma 1 delle NTA del PPTR.

R3.5: La LR 36/2023 consente l’applicazione dell’innovata disciplina della ristrutturazione edilizia di cui all’art. 3, co. 1, lett. d) a seguito delle modifiche introdotte dal DL 76/2020, convertito con modificazioni dalla L 120/2020, che prevede



la possibilità di riconoscere incentivi volumetrici volti a promuovere la rigenerazione urbana.

A tal fine, la LR 36/2023 quantifica i bonus in relazione alla tipologia di intervento da realizzare (art. 2), specifica le condizioni che detti interventi devono rispettare al fine di usufruire dei bonus volumetrici (art. 3), dispone che i Comuni individuino gli ambiti in cui la norma trova applicazione (art. 4) e indica i limiti di applicazione della norma stessa (art. 5).

Con specifico riferimento alle fattispecie richiamate nel quesito, si evidenzia che la norma prevede la possibilità di riconoscere incentivi volumetrici all'interno di ambiti territoriali individuati nelle zone classificate dal piano urbanistico come zone omogenee B ai sensi del DM 1444/1968 o ad esse assimilabili, mentre la possibilità di intervento all'interno delle zone A è limitata ai soli casi previsti dalla lett. c) del comma 1 dell'art. 5.

Il riferimento alla città consolidata, ulteriore contesto paesaggistico introdotto dal PPTR in attuazione di quanto previsto dall'art. 143, co. 1, lett. e) del DLgs 42/2004, è da ricondursi alla più generale disciplina di tutela e valorizzazione paesaggistica dettata dal PPTR, che la LR 36/2023 fa salva prevedendo espressamente che la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla norma *“è in ogni caso subordinata al rispetto (...) della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR”* (art. 3, co. 1) e che tutti gli interventi realizzati ai sensi di detta norma *“devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) e, ove previsto, devono acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista nell'articolo 90 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del PPTR o l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 delle NTA del PPTR”* (art. 1, co. 3).



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Art. 4 - Ambiti d'intervento



Q4.1: IL P.R.G. del Comune di *** prevede una zona definita "BTR-PREESISTEZE EDILIZIE DA REGOLAMENTARE" priva di parametri e indici urbanistici che sarà oggetto di piani di recupero da adottare ed approvare secondo normative vigenti. Domanda: in che modo si può considerare la su menzionata "ZONA BTR" ai fini di applicabilità della L.R. 36/2023 e/o in che modo la si potrebbe equiparare a una zona di P.R.G. limitrofa ai fini di perimetrarla come ambito di intervento?

R4.1: Come precisato dal comma 1 dell'art. 1, la LR 36/2023 ha l'obiettivo di *"promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente"*.

Il comma 3 del medesimo articolo dispone espressamente che *"tutti gli interventi realizzati ai sensi della presente legge devono risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. In particolare, gli interventi devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia e utilizzazione del PPTR ..."*.

Precisato che la LR 36/2023 si limita a recepire a livello regionale l'innovata disciplina della ristrutturazione edilizia senza introdurre alcuna ulteriore innovazione nel vigente quadro normativo in materia urbanistica o edilizia, si ritiene opportuno evidenziare che resta nella esclusiva responsabilità del Comune, nell'ambito delle proprie competenze e nel rispetto dell'autonomia costituzionalmente riconosciuta agli Enti Locali, disciplinare lo sviluppo urbanistico ed edilizio del proprio territorio nel rispetto delle norme e dei piani vigenti.

Q4.2: La Legge si fonda su un articolo del dpr 380/2001 , l'art. 3 comma 1 lett. d), quarto periodo, che riporta: *"interventi di ristrutturazione edilizia Omissis..... L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana"*. Quindi incrementi volumetrici per fini rigenerativi nel presupposto che questi *"incrementi"* siano previsti dalle *"leggi o dagli strumenti urbanistici"*. Ma a loro volta le leggi e gli strumenti urbanistici devono essere rispettosi del principio di pianificazione e del principio dell'atto complesso. Quindi si nutrono forti dubbi sulla legittimità di una *"delibera di perimetrazione"* da parte del Consiglio Comunale senza che questa sia sottoposta all'approvazione regionale, perché quella delibera altro non è che una variante generale al piano e come tutte le varianti, ad eccezione delle varianti minori di cui all'art. 12 della L.R. 20/2001, devono essere approvate dalla Regione. Non si ritiene, infatti che la *"deliberazione di perimetrazione degli ambiti"* possa rientrare nell'alveo di una *"variante minore"*, così come cerca di farla rientrare la).

R4.2: Nel rispetto delle competenze attribuite alle Regioni e in conformità con il quadro normativo nazionale e regionale in materia urbanistica, la Regione Puglia ha ritenuto di assoggettare al regime della variante semplificata prevista dall'art. 12, co. 3 della LR 20/2001 la variante urbanistica da approvare ai sensi dell'art. 4 della LR



36/2023 al fine di riconoscere gli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 della medesima legge.

L'approvazione unanime della proposta di legge da parte del Consiglio Regionale e l'assenza di rilievi di costituzionalità sulla LR 36/2023 (perfezionatasi definitivamente con la rinuncia al ricorso da parte del Governo espressa a seguito dell'intesa raggiunta con la modifica di alcuni articoli della LR 36/2023 perfezionatasi con la LR 13/2024), attesta la volontà del governo regionale di riconoscere l'agevolazione della semplificazione procedimentale alla variante urbanistica approvata in forza dell'art. 4 della LR 36/2023 e la potestà della Regione di operare tale scelta nel pieno rispetto delle competenze attribuite alle Regioni nel quadro costituzionale e normativo vigente.

Q4.3: Richiamati:

- l'art. 3 della l.r. n. 36/2023 che detta le condizioni per la realizzazione/ degli interventi di ristrutturazione edilizia;
- il comma 3 della suddetta legge, che recita: “gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti nell'articolo 2, comma 1, lettera b), possono usufruire degli incentivi volumetrici previsti dal comma 3, lettere c) e d), del medesimo articolo a condizione che ...omissis... f) l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e)”;
- l'art. 2-bis del d.p.r. 380/01, che al comma 1 riporta: “Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano introducono, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”;
- il comma 1-bis dell'art. 2 -bis del d.p.r. 380/01, che riporta: “Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio”;
- il comma 1-ter dell'art. 2-bis del d.p.r. 380/01, che riporta: “In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti....omissis...;



si chiede, alla luce dei richiamati disposti normativi, se per tali interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e con ampliamento fuori sagoma, utilizzando gli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 della l.r. 36/2023, a realizzarsi nelle zone B1 di completamento, tipizzate tali dal vigente P.R.G. del Comune di ***, ovvero in quelle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate dagli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee B, facenti parte della Città consolidata (così come definita dall'art. 76 comma 1 PPTR), è consentito il superamento, sempre nel rispetto di una altezza massima in deroga, da stabilire con delibera di consiglio comunale, sia dell'altezza dell'edificio preesistente demolito sia dell'altezza massima prevista dalle norme di P.R.G. vigente. Deroga, quest'ultima, indispensabile al fine di ottenere gli incentivi volumetrici previsti all'art. 2 della l.r. 36/2023 (entro i limiti della volumetria massima prevista dagli incentivi ed in deroga ai limiti di densità di cui all'art. 7 del d.m. 1444/1968 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 bis del d.p.r. 380/2001) e perseguire lo spirito stesso della legge, ovvero promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché allo scopo di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale.

R4.3: Come già evidenziato nella risposta R3.3, la LR 36/2023 recepisce le vigenti disposizioni dettate dall'art. 2-bis del DPR 380/2001 con specifico riferimento alla possibilità concessa ai Comuni di derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del DM 1444/1968 (art. 3, co. 1) e, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda un intervento di demolizione e ricostruzione (anche in caso di delocalizzazione), alle altezze, alle distanze minime tra fabbricati e dai confini previste dal DM 1444/1968 (art. 3, co. 3, lett. f) e art. 5, co. 1, lett. c), fermo restando il rispetto del comma 1-ter del medesimo art. 2-bis, che fa salve le distanze legittimamente preesistenti, e dell'art. 3 del DPR 380/2001, che al comma 1, lett. d) sesto periodo, detta specifiche disposizioni per gli immobili sottoposti a tutela paesaggistica che siano interessati da interventi di demolizione e ricostruzione.

Con specifico riferimento al quesito in oggetto, si evidenzia che, al fine di perseguire le finalità della LR 36/2023:

- in virtù del combinato disposto degli artt. 3, co. 1 e 4 della LR 36/2023 e dell'art. 2-bis, co. 1-bis del DPR 380/2001, i Comuni possono disporre la deroga ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del DM 1444/1968 all'interno degli ambiti consolidati del proprio territorio individuati ai sensi dell'art. 4 della LR 36/2023;
- in virtù di quanto disposto dall'art. 3, co. 2, lett. a), gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche in deroga alle altezze massime ed alle distanze minime previste dalla pianificazione urbanistica generale vigente, ma pur sempre nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal DM 1444/1968;
- in virtù del combinato disposto dell'art. 3, co. 3, lett. f) della LR 36/2023 e degli artt. 2-bis, co. 1-ter e 3, co. 1, lett. d) del DPR 380/2001, gli interventi di demolizione e ricostruzione (anche con eventuale delocalizzazione) sono



comunque consentiti nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini (art. 2-bis, co. 1-ter DPR 380/2001). Ad ogni modo, la differente sistemazione plano-volumetrica dell'edificio deve essere orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 3 dell'art. 3 della LR 36/2023 (art. 3, co. 3, lett. f) LR 36/2023).

Nel caso in cui l'intervento di ricostruzione preveda l'utilizzo degli incentivi volumetrici è ammessa la deroga all'altezza massima dell'edificio demolito (art. 2-bis, co. 1-ter DPR 380/2001).

Sono comunque sempre fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli interventi nelle zone A e quelli relativi agli immobili tutelati ai sensi del DLgs 42/2004 disposte dagli artt. 2-bis, co. 1-ter e 3, co. 1, lett. d) del DPR 380/2001.

Q4.4: in merito all'applicazione della legge in oggetto chiedo se è necessario prima dell'approvazione degli ambiti di intervento da parte del consiglio comunale la registrazione degli atti come piani esclusi dalla procedura vas ai sensi dell'art. 7, comma 2 del regolamento regionale 9 ottobre 2013, n. 18 e succ ed in caso affermativo quale è la corretta procedura - registrazione come piano non soggetto a procedura VAS.

R4.4: La DGR 22 aprile 2024 n. 496, pubblicata sul BURP n. 43 del 27.05.2024, ha modificato il RR 18/2013 *“Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) concernente piani e programmi urbanistici comunali”* al fine di coordinare le disposizioni di detto regolamento con quelle contenute nella LR 36/2023, che al comma 4 dell'art. 4 dispone che *“la deliberazione prevista nel comma 1 è soggetta alla procedura di cui all'art. 7 del regolamento regionale 9 ottobre 2013, n. 18 (...) in virtù di quanto previsto dalla lettera a) del comma 2 del medesimo articolo”*.

In ragione delle modifiche introdotte dalla DGR 496/2024, la formulazione della lett. a.V) del comma 2 dell'art. 7 del RR 18/2023 è la seguente: *“modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando il rispetto delle condizioni definite dalla lett. c) del presente comma per le modifiche che contemplino interventi di ristrutturazione urbanistica”*.

In virtù delle modifiche introdotte al RR 18/2013, le varianti agli strumenti urbanistici comunali approvate in forza dell'art. 4 della LR 36/2023 ai sensi dell'art. 12, co. 3, lett. e) della LR 20/2001 sono soggette alla registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS nel caso in cui le stesse prevedano interventi di ristrutturazione edilizia come definiti ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) del DPR



380/2001 (ovvero gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, in assenza di delocalizzazione, previsti dalla LR 36/2023) e nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 3, co. 1, lett. f) del DPR 380/2001 (ovvero interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano la possibilità di delocalizzare le volumetrie di edifici che ricadono nelle condizioni definite dall'art. 5, co. 1, lett. g), h), i), j), k), l)) che rispettano le condizioni di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art. 7 del RR 18/2013, ovvero:

- non derivino dalle modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento previste al punto 7.2.a.vi,
- non debbano essere sottoposti alla valutazione d'incidenza - livello II "valutazione appropriata", e
- non prevedano interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica riguardanti zone territoriali omogenee "A" dei piani urbanistici comunali generali vigenti.

Le varianti che contemplano interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla LR 36/2023 non rispettose delle succitate condizioni, restano invece assoggettate alle procedure di VAS già specificatamente previste per detti piani.

Q4.5: In relazione alla approvazione per il riconoscimento dei bonus volumetrici, l'articolo 4, comma 1, prevede l'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), supportata da perimetrazione. Si chiede se necessita un solo passaggio in consiglio comunale come da indicazioni ricevute durante le assemblee pubbliche di presentazione della legge. Difatti si rileva un contrasto nella lettura della legge. Se l'obiettivo è quello di dare premialità in caso di ristrutturazione edilizia, in linea con le definizioni del DPR 380/2001, non si ravvisa una variante urbanistica vera e propria, infatti non vengono modificati né le destinazioni urbanistiche né gli indici e parametri delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene pertanto non corretto il richiamo all'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20. Diversamente dovrà essere specificato se l'intento è di operare varianti normative o per le destinazioni urbanistiche nel qual caso si ravvisa una variante generale degli strumenti urbanistici. In quanto alla VAS si ritiene debba essere attivata solo quando nelle zone D ed F individuate intercluse è prevista la trasformazione di immobili verso la residenza per aree di superficie superiori a 4 ettari e sulla base di proposta specifica di progetto con contenuti di PUE.

R4.5: Fermo restando quanto già riportato nella risposta R4.2 con riferimento alla richiesta relativa alla procedura di approvazione della variante di cui all'art. 4, co. 1 della LR 36/2023, con particolare riferimento alla possibilità di approvare la variante con una singola deliberazione del Consiglio Comunale, si fa presente che l'art. 4 della LR 36/2023 dispone che l'individuazione degli ambiti preordinata al riconoscimento



degli incentivi volumetrici previsti dalla legge avvenga con l'approvazione di una variante urbanistica ai sensi dell'art. 12, co. 3, lett. e) della LR 20/2001.

Il comma 3 dell'art. 12 fa riferimento a specifici casi - tra cui quello della lett. e) a cui fa riferimento il comma 1 dell'art. 4 della LR 36/2023 - in cui l'approvazione delle varianti, come nel caso delle modifiche alla parte programmatica dei PUG, non prevede la verifica di compatibilità regionale e provinciale/metropolitana (per i piani approvati ai sensi della LR 20/2001) o l'approvazione regionale (per i piani approvati ai sensi della LR 56/1980).

La procedura per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici in detti casi (efficace sia per i piani approvati ai sensi della LR 20/2001 che per quelli approvati ai sensi della LR 56/1980), coincide con quella delle varianti che apportano modifiche alla sola parte programmatica del PUG (disciplinata dal comma 2 dell'art. 12 della LR 20/2001) e si desume dalla lettura combinata dei commi 1 e 3 dell'art. 12: il comma 1 prevede che *“il Comune procede alla variazione delle previsioni strutturali del PUG mediante lo stesso procedimento previsto dall'articolo 11”*, mentre il comma 3, nei casi specificatamente previsti da detto comma (e quindi anche per le varianti approvate in forza del comma 1 dell'art. 4 della LR 36/2023, visto il richiamo alla lett. e) del comma 3 dell'art. 12 della LR 20/2001 contenuto in detto comma), prevede che *“la deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale, provinciale, metropolitana di cui alla”* legge regionale 27 luglio 2001, n. 20.

La procedura delineata per le varianti urbanistiche semplificate di cui all'art. 12, co. 3 della LR 20/2001 - quindi anche di quella approvata ai fini del riconoscimento degli incentivi previsti dalla LR 36/2023 in ragione di quanto disposto dall'art. 4 - è dunque quella prevista dall'art. 11 della LR 20/2001, al netto della sola parte deputata alla verifica di compatibilità regionale e provinciale/metropolitana, disciplinata dai commi 7, 8, 9, 10, 11 e 12. È quindi previsto il doppio passaggio in Consiglio Comunale: alla deliberazione di adozione (comma 4), segue la fase delle osservazioni (comma 5) e la successiva deliberazione di approvazione con la quale il Consiglio Comunale controdeduce alle osservazioni pervenute (comma 6) e approva definitivamente la variante urbanistica (comma 12).

Per quanto attiene alla parte del quesito relativa alla VAS, si rimanda alla risposta R4.4.



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Art. 5 - Limiti di applicazione



Q5.1: Le unità collabenti, ovvero gli immobili classati come F/2 in catasto, possono usufruire della Legge/futura delibera? Se sì, come si dimostra che precedentemente era un'abitazione, basta la visura storica/P.E.? Per gli immobili oggetto di Condo Edilizio, regolarmente accatastati come residenza (A/4, A/3, A/2, A/7), ma che ad oggi risultano allo stato grezzo (magari privi di infissi e impianti) è possibile applicare la Legge/Delibera? Nelle zone agricole, un fabbricato che all'entrata in vigore della Legge è accatastato come deposito, ma che precedentemente era un'abitazione, può usufruire della Legge/Delibera?

R5.1: Si rimanda alla risposta R4.1.



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Art. 7 - Monitoraggio



Q7.1: In cosa consisterebbe il monitoraggio annuale da parte dei Comuni del rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968, alla luce del fatto che sarebbe possibile la deroga degli stessi.

R7.1: Il monitoraggio di cui all'art. 7 ha la finalità di verificare lo stato di attuazione della LR 36/2023 nei Comuni. A tal fine, con cadenza annuale, entro il 31 gennaio, i Comuni dovranno comunicare alla Regione:

- la localizzazione del fabbricato oggetto di incremento volumetrico o di demolizione e ricostruzione;
- l'entità del volume originario e la consistenza dell'incremento volumetrico autorizzato;
- le modalità di utilizzo delle risorse previste nell'articolo 3, comma 2, lettera e) e nell'articolo 3, comma 3, lettera g),

nonché il rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968.

In merito a quest'ultimo punto, fermo restando quanto riportato nella risposta R4.3 (a cui si rimanda espressamente), si ritiene opportuno precisare che la LR 36/2023 non introduce deroghe agli standard di cui agli artt. 3 e 4 del DM 1444/1968.



Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36

RISPOSTE AI QUESITI (FAQ)

– 24 giugno 2024 –

Altri quesiti



QA.1: Atteso che la Legge si configura come "Legge sulla Ristrutturazione Edilizia" è corretto accettare le proposte di intervento anche con SCIA alternativa al Permesso di Costruire, a prescindere che si tratti di "ampliamento" o di "demolizione e ricostruzione" (art. 2, comma 1), piuttosto che si tratti di "delocalizzazione volumetrica" (art. 2, comma 2)?

RA.1: Si rimanda alla risposta R4.1.

QA.2: Ai fini della presa d'atto della LR 36/2023 la bozza di Del. C.C. con allegate le tavole di perimetrazione, essendo necessaria la procedura di cui all'art. 12, necessita di parere preventivo da parte dell'organo Regionale o va semplicemente trasmessa alla Regione la Del di approvazione da parte del Consiglio Comunale come mera presa d'atto?

RA.2: Si rimanda alla risposta R4.5.