

Puglia

L.R. 30-7-2009 n. 14

Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale.

Pubblicata nel B.U. Puglia 3 agosto 2009, n. 119.

L.R. 30 luglio 2009, n. 14 ⁽¹⁾.

Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale ⁽²⁾.

(1) Pubblicata nel B.U. Puglia 3 agosto 2009, n. 119.

(2) Ai sensi della *Delib.G.R. 2 aprile 2014, n. 549* è stata approvata la Circolare avente ad oggetto le note esplicative e i chiarimenti sull'applicazione della presente legge.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

Promulga la seguente legge:

Art. 1

Finalità e ambiti di applicazione.

1. La presente legge, straordinaria e temporanea, costituisce attuazione dell'intesa, ai sensi dell'*articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131* (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla *legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3*), tra Stato, regioni ed enti locali, sottoscritta il 1° aprile 2009 e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, serie generale, n. 98 del 29 aprile 2009, finalizzata al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.

2. Per perseguire le finalità di cui al comma 1 la presente legge disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga agli indici e parametri prescritti dalla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti ⁽³⁾.

(3) Comma così modificato dall'*art. 1, comma 1, L.R. 19 novembre 2015, n. 33*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

Art. 2 *Definizioni.*

1. Se non altrimenti previsto, le definizioni contenute nella presente legge sono da intendersi riprodottrici delle previsioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*.

2. Ai fini della presente legge:

a) per edificio si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo, isolato o collegato ad altri edifici adiacenti e con almeno un accesso sulla strada pubblica o privata, composto da una o più unità immobiliari funzionalmente e fisicamente connesse tra loro mediante parti comuni, indipendentemente dal regime delle proprietà;

b) per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) del *D.M. 2 aprile 1968, n. 1444* del Ministro dei lavori pubblici (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 legge 6 agosto 1967, n. 765*), nonché gli edifici rurali a uso abitativo ⁽⁴⁾;

c) per volumetria complessiva si intende quella calcolata secondo i criteri e i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune ⁽⁵⁾.

(4) Lettera così modificata dall'*art. 2, comma 1, L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(5) Comma così sostituito dall'*art. 1, L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione. Il testo originario era così formulato: «2. Ai fini della presente legge:

a) per edifici residenziali uni-bifamiliari si intendono gli immobili comprendenti una o due unità immobiliari destinate alla residenza e gli edifici rurali a uso abitativo,

comunque di volumetria complessiva non superiore a 1.000 metri cubi (m³);

b) per volumetria complessiva si intende la somma dei volumi vuoto per pieno collocati esclusivamente o prevalentemente fuori terra. Nel computo di detto volume sono compresi i vani ascensore, le scale, restandone esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico (androni, porticati, ecc.).».

Art. 3

Interventi straordinari di ampliamento.

1. Possono essere ampliati per una sola volta, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 m³, gli edifici residenziali, nonché gli edifici non residenziali, limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000 m³, da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'*articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2015, n. 24* (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'*articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443* (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste. Gli ampliamenti sono possibili alle condizioni e con le modalità seguenti ⁽⁶⁾:

a) sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla *legge 28 febbraio 1985, n. 47* (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla *legge 23 dicembre 1994, n. 724* (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al *decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269* (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 novembre 2003, n. 326*, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente ⁽⁷⁾;

b) l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica anche a mezzo di elementi strutturali di collegamento rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè compresa nel medesimo edificio, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal *D.M. 2 aprile 1968, n. 1444* del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno (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 legge 6 agosto 1967, n. 765*); ove l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure comprometta le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio

separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e ad una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente ⁽⁸⁾;

c) l'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del *decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192* (Attuazione della *direttiva 2002/91/CE* sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con *decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59*, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del *D.Lgs. n. 192/2005* e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

1-bis. L'incremento volumetrico previsto al comma 1 può raggiungere i 400 m³ a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla *legge regionale 10 giugno 2008, n. 13* (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità ⁽⁹⁾.

(6) Alinea così modificato dall'*art. 1, comma 1, lettere a), b) e c), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a decorrere dal 9 dicembre 2016. In precedenza, il presente alinea era già stato modificato con avviso di rettifica pubblicato nel B.U. 24 settembre 2009, n. 150, dall'*art. 2, comma 1, lettera a), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 3, comma 1, lettera a), L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione ed infine dall'*art. 7, comma 1, lettera a), L.R. 26 ottobre 2016, n. 28*. Il testo precedente era così formulato: «1. Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 200 m³, gli edifici residenziali, alle condizioni e con le modalità seguenti:».

(7) Lettera così modificata dall'*art. 2, comma 1, lettera b), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(8) Lettera così modificata prima dall'*art. 2, comma 1, lettera c), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione e poi dall'*art. 7, comma 1, lettera b), L.R. 26 ottobre 2016, n. 28*.

(9) Comma dapprima aggiunto dall'*art. 2, comma 1, lettera d), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione e poi così modificato dall'*art. 3, comma 1, lettera b), L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

Art. 4

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione.

1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge da

destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico. A seguito degli interventi previsti dal presente articolo, gli edifici non residenziali non possono essere destinati a uso residenziale qualora ricadano all'interno delle zone territoriali omogenee E) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 ⁽¹⁰⁾.

2. Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla *legge n. 47/1985*, alla *legge n. 724/1994* e alla *legge n. 326/2003*.

3. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici; è consentito il mantenimento dei distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti limitatamente alla sagoma preesistente. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal *D.M. n. 1444/1968* lavori pubblici ⁽¹¹⁾.

4. L'incremento volumetrico previsto dal presente articolo si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla *legge regionale 10 giugno 2008, n. 13* (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla *L.R. n. 13/2008* e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità ⁽¹²⁾.

5. Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal *D.M. 14 giugno 1989, n. 236* del Ministro per i lavori pubblici (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

(10) Comma così modificato dall'*art. 2, comma 1, lettera a)*, *L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a decorrere dal 9 dicembre 2016. Il presente comma era già stato modificato dall'*art. 3, L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 4, comma 1, lettera a)*, *L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 2, comma 1, L.R. 19 novembre 2015, n. 33*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione. Il testo precedente era così formulato: «1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75 per cento della volumetria complessiva, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.»

(11) Comma così modificato dall'*art. 8, comma 1, L.R. 26 ottobre 2016, n. 28* e dall'*art. 2, comma 1, lettera b)*, *L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a decorrere dal 9 dicembre 2016.

(12) Comma così modificato dall'*art. 4, comma 1, lettera b)*, *L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

Art. 5**Condizioni e modalità generali.**

1. Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 possono essere realizzati solo su immobili esistenti alla data del 1° agosto 2016 ⁽¹³⁾.

2. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con *regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572*. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del *regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652* (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla *legge 11 agosto 1939, n. 1249*, devono essere presentate idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) o dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. Il tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c), della presente legge, mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico ⁽¹⁴⁾.

3. Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'articolo 22 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con *D.P.R. n. 380/2001*, come sostituito dall'*articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301*, o, in alternativa, mediante permesso di costruire. La formazione del titolo abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:

a) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con *D.P.R. n. 380/2001*, come modificato dall'*articolo 1 del D.Lgs. n. 301/2002* e dall'*articolo 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166*;

b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici ⁽¹⁵⁾;

c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m²) ogni 10 m³ della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Nel caso in cui il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali avvenga in aree diverse da quella oggetto dell'intervento previsto dall'articolo 3, il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo ⁽¹⁶⁾;

d) all'acquisizione di tutti gli assenti ordinariamente prescritti;

e) al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche;

e-bis) al rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici ⁽¹⁷⁾.

4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali, per i soli interventi di cui alla lettera c) del comma 3, è consentito monetizzare tali spazi provvedendo al pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di aree omogenee. Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune ⁽¹⁸⁾.

5. Per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 si applicano gli indici e i parametri di cui all'*articolo 11 della L.R. n. 13/2008*.

6. [Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 4 non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente] ⁽¹⁹⁾.

6-bis. Qualora siano interessati edifici riconducibili alla tipologia a schiera o plurifamiliare, gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono ammessi a condizione che venga salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso edilizio in cui sono ricompresi e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente sussistenti ⁽²⁰⁾.

6-bis 1. Gli interventi relativi a edifici di cui al comma 6-bis possono essere realizzati dai proprietari delle singole unità immobiliari previo deposito di perizia giurata da redigersi a cura di tecnico abilitato, attestante che l'ampliamento rientra nel limite della volumetria spettante al singolo proprietario, in applicazione delle vigenti tabelle millesimali relative al valore condominiale delle unità costituenti l'intero edificio ⁽²¹⁾.

6-ter. I Comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima abitazione ⁽²²⁾.

6-quater. I Comuni, annualmente, approvano un rapporto sullo stato di attuazione delle presente legge all'interno del territorio comunale e lo trasmettono alla Regione. Il rapporto contiene dati analitici e valutazioni, in particolare, sull'impatto delle presenti norme sulla strumentazione urbanistica vigente e sulla qualità insediativa, con specifico riguardo alla dotazione di servizi e spazi verdi, alla tutela del patrimonio architettonico e dei paesaggi di qualità, al miglioramento delle condizioni di sicurezza, efficienza energetica, risparmio delle risorse, accessibilità e sostenibilità del patrimonio edilizio esistente ⁽²³⁾.

(13) Comma così modificato dall'*art. 3, comma 1, lettera a), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a decorrere dal 9 dicembre 2016. In precedenza, il presente comma era già stato modificato dall'*art. 1, comma 1, L.R. 20 febbraio 2012, n. 1*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 20, comma 1, lettera a), L.R. 3 luglio 2012, n. 18*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 5, comma 1, L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione ed infine dall'*art. 3, comma 1, lettera a), L.R. 19 novembre 2015, n. 33*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione. Il testo precedente era così formulato: «1. Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 possono essere realizzati solo su immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.»

(14) Il presente comma, già modificato dapprima dall'*art. 43, L.R. 31 dicembre 2009, n. 34* e poi dall'*art. 20, L.R. 25 febbraio 2010, n. 5*, è stato successivamente così sostituito dall'*art. 4, comma 1, lettera a), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione. Il testo precedente era così formulato: «2. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare, alla data del 31 marzo 2009, regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con *regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572*; per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del *regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652* (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla *legge 11 agosto 1939, n. 1249*, devono essere presentate perentoriamente entro il 31 ottobre 2010, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b), con una perizia giurata corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica.».

(15) Lettera così modificata dall'*art. 4, comma 1, lettera b), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(16) Lettera così modificata dall'*art. 4, comma 1, lettera c), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, dall'*art. 1, comma 1, lettera a), L.R. 5 febbraio 2013, n. 6*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione ed infine dall'*art. 3, comma 1, lettera b), L.R. 19 novembre 2015, n. 33*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(17) Lettera aggiunta dall'*art. 4, comma 1, lettera d), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(18) Comma così modificato dall'*art. 1, comma 1, lettera b), L.R. 5 febbraio 2013, n. 6*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(19) Comma dapprima sostituito dall'*art. 4, comma 1, lettera e), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, poi modificato dall'*art. 20, comma 1, lettera a), L.R. 3 luglio 2012, n. 18*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione ed infine abrogato dall'*art. 3, comma 1, lettera c), L.R. 19 novembre 2015, n. 33*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione. Il testo precedente era così formulato: «6. Con la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.».

(20) Comma aggiunto dall'*art. 4, comma 1, lettera f), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(21) Comma aggiunto dall'*art. 3, comma 1, lettera b), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a decorrere dal 9 dicembre 2016.

(22) Comma aggiunto dall'*art. 4, comma 1, lettera f), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(23) Comma aggiunto dall'*art. 4, comma 1, lettera f), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

Art. 6
Limiti di applicazione.

1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:

a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'*articolo 2 del D.M. n. 1444/1968* lavori pubblici o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;

b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, in tale ultimo caso la proposta di strumento urbanistico esecutivo può prevedere gli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge ⁽²⁴⁾;

c) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'*allegato I del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139* (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'*articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni) ⁽²⁵⁾;

d) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'*articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14* (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);

e) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II 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*);

f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli *articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004*, così come da ultimi modificati dall'*articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63*;

g) [negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con *Delib.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748*] ⁽²⁶⁾;

h) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della *direttiva 92/43/CEE* del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della *legge 6 dicembre 1991, n. 394* (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della *legge regionale 24 luglio 1997, n. 19* (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;

i) nelle oasi istituite ai sensi della *legge regionale 13 agosto 1998, n. 27* (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);

j) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal *decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448*;

k) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al *decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152* (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino ⁽²⁷⁾.

2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono disporre motivatamente ⁽²⁸⁾ ⁽²⁹⁾:

a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;

b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;

c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;

c-bis. L'individuazione di ambiti territoriali nonché di immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), approvato con *Delib.G.R. n. 176/2015*, nei quali consentire, secondo gli indirizzi e le direttive del PPTR, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando per le finiture, materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi ⁽³⁰⁾;

d) [l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con *Delib.G.R. n. 1748/2000*, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della *legge 29 giugno 1939, n. 1497* (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storicoculturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ⁽³¹⁾] ⁽³²⁾.

(24) Lettera così modificata dall'art. 4, comma 1, L.R. 19 novembre 2015, n. 33, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione e dall'art. 4, comma 1, lettera

a), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37, a decorrere dal 9 dicembre 2016.

(25) Lettera così modificata dall'art. 20, comma 1, lettera b), L.R. 3 luglio 2012, n. 18, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(26) Lettera soppressa dall'art. 4, comma 1, lettera b), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37, a decorrere dal 9 dicembre 2016.

(27) Lettera così modificata dall'art. 5, L.R. 1° agosto 2011, n. 21, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(28) Ai sensi dell'art. 3, L.R. 7 ottobre 2009, n. 18 il termine qui indicato decorre dalla data di pubblicazione della rettifica all'art. 3 della presente legge, avvenuta nel B.U. 24 settembre 2009, n. 150. Il suddetto termine è stato ridotto a quarantacinque giorni dall'art. 1, L.R. 12 dicembre 2011, n. 34, computati a partire dalla data di entrata in vigore della stessa legge.

(29) Alinea così modificato dall'art. 9, comma 1, lettera a), L.R. 26 ottobre 2016, n. 28.

(30) Lettera aggiunta dall'art. 4, comma 1, lettera c), L.R. 5 dicembre 2016, n. 37, a decorrere dal 9 dicembre 2016.

(31) Il termine qui indicato è stato ridotto a novanta giorni dall'art. 1, L.R. 12 dicembre 2011, n. 34, computati a partire dalla data di entrata in vigore della stessa legge.

(32) Lettera soppressa dall'art. 9, comma 1, lettera b), L.R. 26 ottobre 2016, n. 28.

Art. 7

Tempi e titoli abilitativi.

1. Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la DIA o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate, complete in ogni loro elemento, entro il 31 dicembre 2017 ⁽³³⁾.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica prevista per le costruzioni. Detta valutazione può limitarsi all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorché contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente ⁽³⁴⁾.

3. La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente legge, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

(33) Comma così modificato dall'*art. 5, comma 1, L.R. 5 dicembre 2016, n. 37*, a decorrere dal 9 dicembre 2016. In precedenza, il presente comma era già stato modificato dall'*art. 6, comma 1, lettera a), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 20, comma 1, lettera c), L.R. 3 luglio 2012, n. 18*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 12, comma 1, L.R. 7 agosto 2013, n. 26*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione, dall'*art. 1, comma 1, L.R. 5 dicembre 2014, n. 49*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione ed infine dall'*art. 5, comma 1, L.R. 19 novembre 2015, n. 33*, a decorrere dal giorno stesso della sua pubblicazione.

(34) Comma così modificato dall'*art. 6, comma 1, lettera b), L.R. 1° agosto 2011, n. 21*, a decorrere dal giorno successivo della sua pubblicazione.

Art. 8

Disposizioni finali.

1. Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la rispondenza dell'ampliamento di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al *D.Lgs. n. 192/2005* e successive modificazioni. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'*articolo 8 del D.Lgs. n. 192/2005*, come modificato dall'*articolo 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311*, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

Art. 9

Integrazione alla legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana).

1. Dopo l'*articolo 7 della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana)*, è aggiunto il seguente:

«Art. 7-bis

Interventi di riqualificazione edilizia attraverso la delocalizzazione delle volumetrie.

1. I comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da rimuovere in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. Atal fine, approvano piani urbanistici esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle

relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, il piano urbanistico esecutivo può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del 35 per cento di quella preesistente purché sussistano le seguenti condizioni:

a) l'edificio da demolire deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 e non deve interessare gli immobili elencati al comma 6;

b) l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il comune lo ritenga opportuno;

c) con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;

d) la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera b), in area o aree, ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il comune e l'interessato;

e) la ricostruzione deve avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'*articolo 2 del D.M. n. 1444/1968* lavori pubblici, a quelle dell'edificio demolito;

f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito;

g) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla *legge regionale 10 giugno 2008, n. 13* (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla *L.R. n. 13/2008* e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

3. Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il limite massimo della misura premiale è elevato al 45 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana o, nell'ipotesi di interventi che interessino immobili con destinazione residenziale, qualora gli edifici ricostruiti siano destinati, per una quota minima pari al 20 per cento della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.

4. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano promossi da comuni o istituti autonomi case popolari (IACP) e comprendano immobili destinati a edilizia residenziale pubblica di proprietà di detti enti, per usufruire della misura premiale prevista dal comma 3 è sufficiente che siano soddisfatte le condizioni di cui al comma 2, lettere e), f), g).

5. Le misure premiali di cui ai commi 2 e 3 possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della *L.R. n. 13/2008* e possono essere previste

unicamente nelle ipotesi in cui l'edificio da demolire sia collocato:

a) in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli *articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004*;

b) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con *Delib.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748*;

c) nelle zone A delle aree protette nazionali istituite ai sensi della *legge 6 dicembre 1991, n. 394* (Legge quadro sulle aree protette) e delle aree protette regionali istituite ai sensi della *legge regionale 24 luglio 1997, n. 19* (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia);

d) nelle oasi istituite ai sensi della *legge regionale 13 agosto 1998, n. 27* (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);

e) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal *decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448*;

f) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al *decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152* (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

6. La demolizione non può riguardare comunque immobili:

a) ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'*articolo 2 del D.M. n. 1444/1968* o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;

b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

c) inclusi nell'elenco di cui all'*articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14* (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);

d) di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II 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*).

7. Il riconoscimento delle misure premiali di cui ai commi 2 e 3 non comporta l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali vigenti. Per l'approvazione dei corrispondenti piani urbanistici esecutivi (PUE) si applica il procedimento disciplinato dall'*articolo 16 della L.R. n. 20/2001*.

8. Nei casi previsti dal comma 4, la realizzazione di interventi demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria è subordinata all'applicazione del procedimento di cui al comma 10 dell'*articolo 16 della L.R. n. 20/2001*; la ricostruzione di edifici nella stessa area oggetto di demolizione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

9. Qualora non siano soddisfatte tutte le condizioni di cui al comma 2, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 4, possono essere autorizzati dal comune, eventualmente con la previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 6.».

La presente legge è dichiarata urgente e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi e per gli effetti dell'*art. 53, comma 1, della L.R. 12 maggio 2004, n. 7 "Statuto della Regione Puglia"* ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Copyright 2015 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.