

L.R. 1 agosto 2017, n. 40

Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni.

(Approvata dal Consiglio regionale con [verbale n. 95/1 dell'11 luglio 2017](#), pubblicata nel BUR 9 agosto 2017, n. 85 Speciale ed entrata in vigore il 10 agosto 2017)

Testo vigente
(in vigore dal 10/08/2017)

Art. 1
(Oggetto e finalita')

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, commerciale o artigianale, al fine di uno sviluppo sostenibile e di contenere il consumo di suolo.

Art. 2
(Ambito di applicazione)

1. Ai fini dell'applicazione della presente legge, si definiscono:
 - a) vani e locali accessori: i 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 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.

Art. 3
(Disciplina degli interventi di recupero)

1. Sono consentiti gli interventi di recupero ai fini residenziale, direzionale, commerciale o artigianale 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. È 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'impossibilita' nel reperire gli standard previsti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 1444/68, e' 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. 13/1998 concernente: nuove tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 10/1977 e dell'articolo 7 della legge 537/1993 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 e' versata alla Regione Abruzzo per i fini e gli obiettivi della presente legge.

Art. 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, e' 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 e' 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 conformita' 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, e' ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti, ovvero in assenza dei medesimi.

Art. 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 esecutivita' della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, ovvero decorso il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, qualora i Comuni non abbiano deliberato. L'applicazione e' comunque esclusa nelle aree soggette a vincoli di inedificabilita' 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.

Art. 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 continuita' 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 rotonde di raccordo";
 - b) la lettera d) e' sostituita dalla seguente:
"d) potenziamento, anche attraverso la trasformazione di tratti esistenti, della viabilita' ciclabile e pedonale e del trasporto pubblico ecologico;"

Art. 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 24.2.2015, n. 20](#).

Art. 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 puo' segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.
5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attivita' valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne e' stata oggetto.

Art. 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 delle 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 "Governato del Territorio, Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio". La Giunta regionale, con proprio atto, individua i termini e le modalita' 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.

Art. 10
(Entrata in vigore)

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