

Regione Umbria
LEGGE REGIONALE 10 luglio 2008 , n. 12
Norme per i centri storici.
Pubblicazione: Bollettino Ufficiale n. S.o. n. 1 al n. 33 del 16/07/2008

Il Consiglio regionale ha approvato.
LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE PROMULGA la seguente legge:

TITOLO I

FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1

(Finalità)

1. La presente legge, in attuazione dell' [articolo 11, comma 8 dello Statuto](#) , detta norme per la rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario, della disciplina per la tutela dell'ambiente, dei beni culturali e del paesaggio e dei principi fondamentali stabiliti dalla normativa statale in materia di governo del territorio.
2. La Regione tramite la programmazione integrata delle risorse economiche e la partecipazione dei cittadini, dei soggetti istituzionali e delle componenti sociali, favorisce nei centri storici:
 - a) la redazione, da parte dei Comuni, dei quadri strategici di valorizzazione di cui all' [articolo 4](#) , intesi anche come strumento di intervento ai sensi dell' [articolo 21 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24](#) (Disposizioni in materia di commercio in attuazione del [D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114](#));
 - b) l'attuazione dei programmi urbanistici e dei piani attuativi previsti dalla [legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11](#) (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), nonché dei programmi urbani complessi di cui alla [legge regionale 11 aprile 1997, n. 13](#) (Norme in materia di riqualificazione urbana).

Art. 2

(Definizioni)

1. Agli effetti della presente legge si intendono per:

- a) centri storici: gli insediamenti urbani di cui all' [articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27](#) (Piano urbanistico territoriale), che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico. Gli insediamenti sono individuati e perimetrati dal Comune, nello strumento urbanistico generale, quali zone A, ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 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 legge 6 agosto 1967, n. 765](#));

b) ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): aree, delimitate dai Comuni, prevalentemente all'interno dei centri storici, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare;

c) quadro strategico di valorizzazione: programma di valorizzazione dei centri storici, compresi gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui alla [lettera b\)](#) , che delinea le politiche generali che il Comune intende attuare per conseguire gli obiettivi di cui all' [articolo 3](#) ;

d) edificio: insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, architettonici e decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o parzialmente collegata ad edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari o parti di esse, indipendentemente dal regime della proprietà;

e) isolato: uno o più edifici contigui circondati da strade e spazi liberi;

f) esercizio multisettoriale: attività integrata da un punto di vista imprenditoriale e spaziale, che ricomprende almeno due delle seguenti tipologie: artigianato, commercio, pubblici esercizi, servizi alberghieri ed extralberghieri di ricettività.

Art. 3

(Obiettivi)

1. La Regione favorisce la realizzazione di programmi, progetti, azioni ed interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, che perseguono i seguenti obiettivi:

a) creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di operatori economici e per lo sviluppo turistico;

b) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;

c) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;

d) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storicoarchitettonico e paesaggistico, nonché mediante l'inserimento di opere d'arte;

e) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato e della vulnerabilità urbana;

f) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'individuazione di nuovi percorsi con modalità alternative e con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche o urbanistiche;

g) adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici puntuali ed a rete, al fine di conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo per il

risparmio energetico, l'uso contenuto delle risorse, la riduzione degli inquinamenti e la cura estetica dei manufatti;

h) raggiungimento, negli spazi pubblici o aperti al pubblico, di livelli di sicurezza pubblica adeguati ai bisogni delle diverse fasce di età e dei soggetti diversamente abili, anche mediante l'adozione di sistemi di sicurezza attivi e passivi;

i) mantenimento, insediamento e valorizzazione di attività artigiane, turistico ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche per i servizi alla persona, anche con caratteristiche e spazi innovativi, nonché tramite il riuso di spazi ed edifici pubblici;

l) cura dell'immagine del centro storico come componente del paesaggio, anche con riguardo alla tutela della luce, delle prospettive e delle visuali;

m) recupero, manutenzione, restauro e conservazione dei beni culturali e dei luoghi storico-artistici, per migliorarne la fruizione;

n) individuazione di percorsi culturali e museali, comprendente anche i locali storici esistenti, definendo modalità di gestione che assicurino forme permanenti di autosostentamento totale o parziale;

o) realizzazione di punti informativi che costituiscono porte di accesso ai servizi e alle reti turistico-ricettive, compreso l'uso delle tecnologie informatiche, telematiche e satellitari.

TITOLO II

POLITICHE DI SVILUPPO

Art. 4

(Quadro strategico di valorizzazione)

1. I Comuni, anche in forma associata e con il concorso dei cittadini, delle associazioni di categoria degli operatori economici, dei portatori di interessi collettivi e delle istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, redigono il quadro strategico di valorizzazione dei centri storici e delle altre parti di tessuto urbano contigue che con essi si relazionano, per il conseguimento degli obiettivi di cui all'[articolo 3](#).

2. La redazione e l'approvazione del quadro strategico è obbligatoria solo per i Comuni con popolazione superiore a diecimila abitanti o con il centro storico di estensione superiore a quattordici ettari di superficie territoriale.

3. Il quadro strategico, redatto secondo le linee guida approvate dalla Giunta regionale, contiene, in particolare:

a) l'analisi delle criticità e delle potenzialità di sviluppo del centro storico;

b) l'indicazione del ruolo che il centro storico può svolgere nel proprio contesto territoriale mediante l'insediamento e lo sviluppo di attività e funzioni con esso coerenti e compatibili;

c) l'indicazione delle azioni strategiche a carattere pluriennale e la sequenza temporale di realizzazione delle stesse, con le relative motivazioni, nonché degli strumenti anche di carattere urbanistico da utilizzare;

d) gli interventi concreti che si intendono attivare;

e) le procedure e le modalità per verificare lo stato di attuazione degli interventi di cui alla [lettera d\)](#), mediante un apposito monitoraggio;

f) il piano economico e finanziario;

g) i programmi di formazione professionale per operatori del commercio, turismo, servizi e artigianato;

h) i programmi, piani e progetti di promozione e sviluppo di centri commerciali naturali, centri polifunzionali di servizi e attività di prossimità, nonché le eventuali deroghe di cui all' [articolo 5, comma 1, lettera b\)](#) ;

i) la qualificazione della segnaletica toponomastica, turistica, commerciale, di pubblica utilità e dei servizi nonché della cartellonistica pubblicitaria, secondo i criteri e gli indirizzi della deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, [articolo 45, comma 1, lettera b\)](#) della [legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1](#) (Norme per l'attività edilizia) con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), allegato A), capo VI;

l) l'elenco dei beni di interesse pubblico di valore culturale di portata storica e di valore ambientale;

m) l'indicazione degli strumenti di carattere normativo, procedurale amministrativo, partecipativo, organizzativo e gestionale necessari per l'attuazione del quadro strategico.

4. Il quadro strategico è approvato dal Comune ed è sottoposto a verifica con modalità e frequenza stabilite dal Comune stesso.

5. Il Comune ed i soggetti indicati al [comma 1](#), con riferimento alle scelte e previsioni contenute nel quadro strategico che richiedono azioni integrate e coordinate, concludono accordi o protocolli d'intesa, anche con valenza contrattuale.

6. La Regione concorre al finanziamento della redazione dei quadri strategici di valorizzazione, alla elaborazione di studi, di ricerche sui centri storici, all'attuazione delle azioni strategiche di cui al [comma 3, lettera c\)](#) mediante le risorse previste all' [articolo 30](#) nonché tramite il finanziamento di iniziative di promozione coerenti con i quadri strategici.

Art. 5

(Misure incentivanti le attività economiche)

1. All'interno del centro storico e dell'ARP:

a) è consentito lo svolgimento congiunto di attività economiche e di servizi di particolare interesse per la collettività, eventualmente in convenzione con soggetti pubblici e privati;

b) nei Comuni delle classi I, II e III di cui all' [articolo 3, comma 1 della l.r. 24/1999](#) , il quadro strategico di valorizzazione può prevedere l'insediamento e l'ampliamento di medie superfici di vendita, in deroga agli articoli 19, comma 5 bis e 20 della [l.r. 24/1999](#) , purché siano comunque rispettati i limiti dimensionali massimi previsti dalla legge medesima per il tipo di media struttura interessata, in relazione alla classe di appartenenza del Comune;

c) i Comuni rilasciano una tantum ai titolari di autorizzazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui all' [articolo 5, comma 1](#) , lettere a), b) e d) della [legge 25 agosto 1991, n. 287](#) (Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi), un'ulteriore autorizzazione, diversa da quella posseduta, in deroga ai parametri numerici di cui all'articolo 3 della legge medesima. La richiesta di nuova autorizzazione deve essere presentata entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge;

d) per la costituzione di esercizi multisettoriali i Comuni rilasciano un'autorizzazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in deroga ai parametri numerici di cui all' [articolo 3 della l. 287/1991](#) .

2. Le autorizzazioni di cui al [comma 1](#) :

a) sono rilasciate nel rispetto della normativa in materia di igiene, sanità e sicurezza;

b) non sono trasferibili al di fuori del centro storico o dell'ARP.

3. La Regione concorre alla promozione di programmi, piani e progetti di sviluppo concernenti i centri commerciali naturali, i centri polifunzionali di servizi e le attività di prossimità di cui all'articolo 10, comma 5 bis, così come aggiunto dalla presente legge e all' [articolo 24](#) , commi 3 e 7 bis, così come aggiunto dalla presente legge, della [l.r. 24/1999](#) , mediante l'assegnazione di apposite risorse.

4. I proprietari di unità immobiliari recuperate con i finanziamenti della presente legge destinate ad attività economiche, commerciali, artigianali, turistiche, professionali e per servizi, necessarie ai residenti dei centri storici, stipulano con il Comune una convenzione che disciplina, per otto anni, il canone di locazione di tali unità immobiliari, sulla base di apposita convenzione tipo approvata dalla Giunta regionale.

TITOLO III

INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

Art. 6

(Interventi nei centri storici)

1. Nei centri storici sono consentiti, senza il piano attuativo, fermo restando il rispetto delle norme del Piano regolatore e dei vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, i seguenti interventi ad attuazione diretta:

a) ristrutturazione edilizia come definita all' [articolo 3, comma 1, lettera d\) della l.r. 1/2004](#) ;

b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 33, commi 3 e 4 della [l.r. 1/2004](#) ;

- c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all' [articolo 41 della l.r. 1/2004](#) ;
- d) interventi di cui agli articoli 35 e 38 della [l.r. 1/2004](#) ;
- e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

2. Gli interventi di cui al [comma 1](#) sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44.

3. I proprietari di almeno il settantacinque per cento del valore in base all'imponibile catastale delle unità immobiliari ricomprese in un isolato, che attuano, a mezzo di piano attuativo o programma urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché gli interventi di cui al [comma 1](#) , lettere c) e d), possono costituire un consorzio, da attuare con le modalità previste all' [articolo 27, comma 5 della legge 1 agosto 2002, n. 166](#) (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti), ai fini della presentazione al Comune delle proposte di intervento di recupero.

4. I piani attuativi ed i programmi urbanistici di cui alla presente legge sono adottati ed approvati con le modalità di cui all' [articolo 24 della l.r. 11/2005](#) , i cui termini di pubblicazione sono ridotti della metà.

Art. 7

(Ambiti di rivitalizzazione prioritaria)

1. I Comuni possono delimitare, all'interno dei centri storici, ambiti di rivitalizzazione prioritaria ricomprensivi uno o più isolati, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale. La delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti, in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui rivitalizzazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime. Nella delimitazione dell'ARP il Comune tiene conto della relazione funzionale esistente, in termini urbanistici ed ambientali, con il tessuto urbano circostante e con le aree di futura espansione, al fine di assicurare organicità e funzionalità agli interventi di recupero.

2. La delimitazione di cui al [comma 1](#) è effettuata quando ricorrono, all'interno della parte di centro storico ricompresa nell'ARP, almeno tre delle seguenti condizioni:

- a) inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;
- b) stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;
- c) carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;
- d) inadeguatezza della accessibilità e della sosta;
- e) perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni;
- f) assenza o riduzione di almeno un terzo di attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni;

g) presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;

h) presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero elevata vulnerabilità sismica dell'isolato, accertata con le modalità di cui alla [legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18](#) (Norme in materia di prevenzione sismica del patrimonio edilizio).

3. I Comuni effettuano la verifica delle condizioni di cui al [comma 2](#) sulla base degli indicatori e delle modalità stabilite con apposito atto dalla Giunta regionale.

4. Il provvedimento comunale di delimitazione dell'ARP e la relativa documentazione sono depositati e pubblicati con le modalità previste all' [articolo 30](#) , commi 4, 5, 6 e 7 della [legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31](#) (Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione della [l.r. 2 settembre 1974, n. 53](#) , della [l.r. 18 aprile 1989, n. 26](#) , della [l.r. 17 aprile 1991, n. 6](#) e della [l.r. 10 aprile 1995, n. 28](#)).

Art. 8

(Interventi premiali nell'ARP)

1. I Comuni approvano programmi urbanistici e piani attuativi di cui alla [l.r. 11/2005](#) , nonché programmi urbani complessi di cui alla [l.r. 13/1997](#) , comprendenti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici od isolati situati prevalentemente, in termini di superficie utile coperta, nella parte di centro storico ricompresa nell'ARP, finalizzati al perseguimento contemporaneo di almeno tre degli obiettivi di cui all' [articolo 3](#) .

2. Qualora gli interventi di cui al [comma 1](#) riguardino interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica per il riuso di edifici o di isolati di superficie utile coperta superiore a cinquecento metri quadrati ovvero a mille metri quadrati nel caso di centri storici di estensione territoriale maggiore di quattordici ettari, i proprietari possono beneficiare di quantità edificatorie premiali, commisurate anche ad eventuali interventi di infrastrutturazione e di dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti i limiti di legge, eseguiti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di appalti di lavori pubblici, da utilizzare nelle aree di cui al [comma 1 dell'articolo 10](#) . I limiti di superficie degli interventi possono essere motivatamente ridotti dal Consiglio comunale purché l'intervento riguardi almeno un intero edificio.

3. La quantità premiale è costituita da diritti edificatori espressi in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, corretto sulla base dei parametri definiti dalla legge di cui all' [articolo 10, comma 5](#) , non può superare il cinquanta per cento o il venti per cento del costo degli interventi ricompresi nel programma o nel piano di cui al [comma 1](#) , a seconda che trattasi di interventi eseguiti nell'ARP, rispettivamente all'interno od all'esterno del centro storico.

4. Il Comune stabilisce, con le delibere di delimitazione dell'ARP ed in base ai diversi caratteri di degrado, le percentuali massime da applicare ai fini del calcolo della quantità premiale entro i limiti di cui al [comma 3](#) . Il Comune può altresì superare i predetti limiti per gli interventi concernenti dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti i limiti di legge.

5. Il Comune, con la delimitazione dell'ARP, deve individuare le aree nelle quali non si possono localizzare le quantità edificatorie premiali e può stabilire una riduzione delle capacità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico generale per compensare, anche parzialmente, le quantità premiali.

6. Le quantità premiali possono essere riconosciute solo nel caso in cui il costo degli interventi ricompresi nel programma o nel piano di cui al [comma 1](#) riguardi almeno per l'ottanta per cento il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici o degli isolati di cui al [comma 2](#) .

Art. 9

(Misura della quantità premiale)

1. La superficie utile coperta conseguita come diritto edificatorio premiale, a seguito della realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi o nei piani di cui al [comma 1 dell'articolo 8](#) , è determinata dal Comune dividendo il costo degli interventi stessi, calcolato con le modalità indicate nel [comma 2](#) , per il costo totale a metro quadrato di superficie complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, ridotto del venti per cento, vigente al momento dell'approvazione del programma o del piano.

2. Il costo degli interventi di cui al [comma 1](#) comprende il costo degli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti gli obblighi di legge, nonché delle eventuali demolizioni di manufatti finalizzati a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici ed è determinato con il ricorso all'elenco prezzi regionale vigente al momento dell'approvazione del programma o del piano. Il costo è documentato negli elaborati del progetto e asseverato dal progettista.

Art. 10

(Modalità di utilizzo della quantità premiale)

1. La superficie utile coperta, conseguita come diritto edificatorio premiale ai sensi dell' [articolo 9](#) , è utilizzata per nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti in aree individuate dal programma o dal piano all'esterno dell'ARP, all'interno di quelle classificate dallo strumento urbanistico generale come zone omogenee B, C, D ed F ai sensi del D.M. 1444/1968, comprese quelle acquisite dal Comune ai sensi dell' [articolo 1, comma 258 della legge 24 dicembre 2007, n. 244](#) (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008), ovvero in quelle di cui all' [articolo 4, comma 2](#) , lettere e) ed f) e [comma 5 della l.r. 11/2005](#) .

2. L'utilizzo della quantità premiale deve avvenire nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) non possono essere superate le altezze massime previste dagli strumenti urbanistici;
- b) non possono essere incrementate di oltre un terzo le potenzialità edificatorie attribuite dallo strumento urbanistico vigente alle aree ed alle zone di cui al [comma 1](#) ;
- c) non può riguardare nuove superfici a destinazione commerciale.

3. La quantità premiale è utilizzata solo successivamente alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica previsti nel programma o nel piano di cui all' [articolo 8, comma 1](#) e può essere impiegata anche per ampliamenti di edifici esistenti interni all'ARP, ma esterni al centro storico, purché ricompresi negli stessi programmi o piani.

4. La quantità edificatoria premiale è determinata nella convenzione che disciplina i rapporti per l'attuazione dei programmi e dei piani di cui all' [articolo 8, comma 1](#) e può essere trasferita dai beneficiari successivamente alla realizzazione degli interventi previsti dal programma o dal piano, al Comune o a terzi.

5. Con apposita legge sono disciplinate le ulteriori procedure per il riconoscimento, l'utilizzo e la gestione delle quantità edificatorie premiali previste dalla presente legge e dalla [l.r. 11/2005](#) .

Art. 11

(Capacità edificatoria e destinazione d'uso)

1. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, le volumetrie o superfici utili coperte provenienti dall'eliminazione di superfetazioni o soprastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico od opere incongrue, all'interno dei centri storici, possono essere delocalizzate, per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamento di quelle esistenti, in aree già edificabili con esclusione delle zone agricole, in aggiunta alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici, con volumetrie e superfici non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione.

2. Qualora all'interno dei centri storici insistano edifici, costruiti in epoca recente, senza alcun valore storico, artistico, culturale ed ambientale ed il cui sedime è indispensabile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche, il piano attuativo od il programma urbanistico di cui all' [articolo 28 della l.r. 11/2005](#) possono prevedere la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, con volumetria o superficie utile coperta incrementata nella misura stabilita dal Comune e comunque non superiore a tre volte quella esistente, in altre aree edificabili a destinazione diversa dall'agricola, previste dallo strumento urbanistico vigente, nel rispetto dei limiti di altezza massimi stabiliti. La convenzione del piano attuativo e del programma prevede la cessione gratuita al Comune dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione, necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica.

3. All'interno dei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio e produttive compatibili con la residenza stessa, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni. Il Comune può comunque escludere, in particolari ambiti del centro storico, specifiche destinazioni d'uso.

4. All'interno dei centri storici, tenuto conto delle caratteristiche orografiche e, ove le condizioni di accessibilità dei luoghi lo consentano, nel rispetto dei complessi storici o siti panoramici e di belvedere, è ammessa la realizzazione, al di sotto del livello di terreno, di locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche, purché di stretta pertinenza delle residenze e dei servizi, a condizione che il terreno di copertura sia ripristinato come in origine in maniera da rendere possibile l'impianto di essenze vegetali. Il Comune individua le aree nelle quali non possono essere realizzati gli interventi di cui al presente comma.

Art. 12

(Contributo di costruzione)

1. Nei centri storici il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all' [articolo 24 della l.r. 1/2004](#) non è dovuto per gli interventi a fini residenziali, di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso.

2. Negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria il contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 24 e 25 della [l.r. 1/2004](#) , non è dovuto per gli interventi a fini residenziali, di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso.

Art. 13

(Servizi e infrastrutture)

1. Nei centri storici è consentita, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature, infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e per gli interventi per la riduzione del rischio sismico a scala urbana.

2. La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione delle opere pubbliche di cui al [comma 1](#) , comporta anche l'approvazione dell'eventuale variante allo strumento urbanistico generale e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) purché siano effettuate le procedure di adozione, deposito e pubblicazione previste all' [articolo 30](#) , commi 4, 5, 6 e 7 della [l.r. 31/1997](#) , con i tempi ridotti della metà.

Art. 14

(Dotazioni territoriali e funzionali minime)

1. Per gli interventi nei centri storici il Comune può prevedere la facoltà che la cessione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime prevista dalle vigenti normative, sia sostituita, anche a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, dalla realizzazione di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, purché ciò garantisca una adeguata e funzionale soluzione urbanistica.

2. I Comuni possono prevedere, anche in relazione alle disposizioni di cui al [comma 1](#) i casi in cui, anche a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla sola cessione o al vincolo di uso pubblico.

3. Il Comune stabilisce il valore dell'area e delle opere di cui al [comma 2](#) e disciplina le modalità di pagamento a carico dei proprietari, tenendo conto delle norme regolamentari di cui all' [articolo 62, comma 1, lettera b\) della l.r. 11/2005](#) e all' [articolo 12, comma 1, lettera b\) della l.r. 1/2004](#) .

4. Il Comune utilizza il cinquanta per cento delle somme ricavate ai sensi del [comma 2](#) esclusivamente per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi all'interno dei centri storici con priorità per gli interventi di arredo urbano, di miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, per la promozione e la gestione di servizi culturali, museali e sociali, nonché per l'attuazione del quadro strategico di valorizzazione.

Art. 15

(Utilizzo dei vani)

1. Per l'utilizzo di tutti i vani degli edifici esistenti nei centri storici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 34, 35 e 36 della [l.r. 1/2004](#) .

Art. 16

(Compiti dei Comuni e delle Province)

1. I Comuni possono concorrere al perseguimento degli obiettivi previsti dalla presente legge mediante:

a) contributi comunali finalizzati all'abbattimento dei tassi di interesse praticati dagli Istituti di credito;

b) promozione di programmi urbani complessi ai sensi della [l.r. 13/1997](#) , dei programmi urbanistici di cui all' [articolo 28 della l.r. 11/2005](#) ;

c) promozione di interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse pubbliche e private;

d) specifici contributi ed incentivi per gli operatori economici che ripristinano funzioni e servizi mancanti nel centro storico, anche mediante la messa a disposizione a canoni convenzionati di locali e aree pubbliche.

TITOLO IV

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLE LEGGI REGIONALI 11 APRILE 1997, N. 13, 3 AGOSTO 1999, N. 24, 28 NOVEMBRE 2003, N. 23 E 22 FEBBRAIO 2005, N. 11

CAPO I

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA [LEGGE REGIONALE 11 APRILE 1997, N. 13](#) (NORME IN MATERIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA)

Art. 17

(Modificazione all' [articolo 2](#))

1. Il [comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 13/1997](#) è sostituito dal seguente:

" 2. Il programma urbano complesso ha valore di programma integrato di intervento, di cui all' [articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179](#) , o di programma di recupero di cui all' [articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398](#) convertito in legge, con modificazioni, dall' [articolo 1, comma 1 della legge 4 dicembre 1993, n. 493](#) , e può ricomprendere i programmi edilizi urbanistici di riqualificazione urbana comunque denominati in base alla normativa vigente, compresi il programma urbanistico di cui all' [articolo 28 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11](#) e il programma organico di cui all' [articolo 7, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23](#) .
".

Art. 18

(Modificazioni e integrazioni all' [articolo 3](#))

1. Al [comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 13/1997](#) è aggiunto il seguente periodo: " Tale ambito è prevalentemente edificato, contiene interventi con carattere di unitarietà, organicità e riconoscibilità ed ha dimensioni commisurate alle risorse economiche disponibili, pubbliche o private. ".

2. La [lettera b\) del comma 2 dell'articolo 3 della l.r. 13/1997](#) è sostituita dalla seguente:
" b) centri storici minori o insediamenti di valore storico culturale di cui agli articoli 21 e 29 della [legge regionale 24 marzo 2000, n. 27](#) ; ".

3. Il [comma 3 dell'articolo 3 della l.r. 13/1997](#) è sostituito dal seguente:

" 3. Il programma urbano complesso prevede la rimozione o l'attenuazione delle cause che sono all'origine dei fenomeni di degrado e delle carenze di cui al comma 1 e inoltre ricomprende:

- a) il recupero o la costruzione di edifici con funzioni residenziali per una quota non inferiore al trenta per cento in termini di superficie utile coperta degli immobili interessati dagli interventi;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo non superiore al cinquanta per cento del finanziamento pubblico;
- c) azioni dirette a promuovere il coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni che li rappresentano nella definizione del programma con particolare riferimento agli aspetti del disagio sociale, della sicurezza, delle attività di natura socio-sanitaria e culturale;
- d) azioni funzionali allo sviluppo ed alla ripresa delle attività economiche e sociali, compresa la gestione di servizi culturali;
- e) eventuali interventi su aree contigue all'abitato o su altre aree purché necessarie alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità, l'accessibilità e il soddisfacimento di dotazioni territoriali e funzionali minime ovvero dove sono localizzati incrementi premiali dei diritti edificatori in applicazione delle relative normative. ".

Art. 19

(Integrazione all' [articolo 4](#))

1. Dopo il [comma 4 dell'articolo 4 della l.r. 13/1997](#) sono aggiunti i seguenti:

" 4 bis. Nella formazione dei programmi urbani complessi che riguardano i centri storici, nonché gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria delimitati dal Comune, si applica la disciplina regionale vigente in materia. I Comuni obbligati alla redazione del quadro strategico di valorizzazione dei centri storici, lo trasmettono alla Regione contestualmente alla presentazione di piani, programmi e progetti comprendenti interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici e degli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui viene richiesto il finanziamento.

4 ter. Il Comune, nei casi in cui proceda alla formazione di un programma urbano complesso, è tenuto ad integrare il programma preliminare di cui al comma 3 con un'apposita relazione indicante le finalità del programma, con particolare riferimento a quelle previste dalla legge regionale in materia di centri storici, nonché l'elenco degli interventi e delle azioni previsti per la rivitalizzazione, valorizzazione e riqualificazione degli stessi. La relazione dovrà rappresentare le condizioni di degrado edilizio, socio-economico e urbanistico ambientale, di cui all'articolo 3, comma 1 sulla base di appositi indicatori definiti dalla Giunta regionale. ".

Art. 20

(Modificazione all' [articolo 5](#))

1. Il [comma 2 dell'articolo 5 della l.r. 13/1997](#) è sostituito dal seguente:

" 2. Gli interventi previsti nei programmi urbani complessi ammissibili al finanziamento regionale possono riguardare:

- a) la costruzione, il recupero, oppure l'acquisizione e il recupero di immobili destinati prevalentemente alla residenza con tipologie di alloggi da destinare a diversi utenti, con particolare attenzione ai nuclei familiari con figli a carico, alle famiglie di nuova formazione, agli anziani, ai disabili, agli studenti e agli immigrati, da realizzare anche con l'introduzione di caratteri sperimentali di flessibilità abitativa ai fini dell'integrazione sussidiaria;
- b) la realizzazione, la manutenzione o l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e la messa a norma degli impianti;
- c) la realizzazione, il recupero o la riqualificazione della viabilità, finalizzata al miglioramento dell'accessibilità, anche con il ricorso a mobilità alternativa, all'incremento dei percorsi ciclo-pedonali, alla previsione di zone a traffico limitato o rallentato e alla riduzione delle barriere architettoniche;
- d) l'inserimento di elementi di arredo urbano, ovvero di elementi a notevole qualità estetico-architettonica, nonché l'adozione di particolari soluzioni per l'ubicazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani specialmente nei centri storici;
- e) il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'insediamento ed ammodernamento, nei centri storici, di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali ed artigianali;
- f) il recupero di opere architettoniche di pregio storico artistico;
- g) il miglioramento della qualità ambientale attraverso interventi sulle sorgenti inquinanti di tipo luminoso, acustico, elettromagnetico e atmosferico;
- h) la valorizzazione, il reinsediamento e l'incremento delle attività culturali, turistiche, commerciali, artigianali, professionali e per servizi;
- i) la prevenzione sismica degli edifici, con priorità per quelli ad uso pubblico o ad elevato affollamento. ".

Art. 21

(Modificazioni ed integrazioni dell' [art. 6](#))

1. Il [comma 3 dell'articolo 6 della l.r. 13/1997](#) è sostituito dal seguente:

" 3. La Giunta regionale, in attuazione delle norme comunitarie, statali e regionali di finanziamento, emana appositi bandi, assicurando la programmazione integrata delle risorse finanziarie, definisce le procedure e i criteri per la presentazione e la selezione dei programmi urbani complessi, il limite massimo dei contributi, le percentuali di cofinanziamento pubblico e privato, nonché i requisiti necessari per beneficiare dei finanziamenti e le modalità per la loro erogazione. Gli interventi sugli edifici o sugli isolati realizzati con contributi pubblici non possono concorrere alla determinazione di quantità edificatorie premiali. ".

CAPO II

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA [LEGGE REGIONALE 3 AGOSTO 1999, N. 24](#)
(DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO IN ATTUAZIONE DEL [D.LGS. 31 MARZO 1998, N. 114](#))

Art. 22

(Integrazione all' [art. 10](#))

1. Dopo il [comma 5 dell'articolo 10 della l.r. n. 24/1999](#) è aggiunto il seguente:

" 5 bis. Per centri commerciali naturali si intendono aggregazioni di operatori del commercio,

artigianato, turismo e servizi ubicati in ambiti omogenei, che mediante forme associative realizzano politiche di sviluppo comuni. ".

Art. 23

(Modificazione e integrazione all' [art. 24](#))

1. Al [comma 3 dell'articolo 24 della l.r. 24/1999](#) , le parole " tra quelli individuati con apposito atto della Giunta regionale " sono soppresse.

2. Dopo il [comma 7 dell'articolo 24 della l.r. 24/1999](#) è aggiunto il seguente:

" 7 bis. Per attività di prossimità si intende l'esercizio commerciale di vicinato, di somministrazione, di artigianato e di servizi, compreso quello turistico, che svolge una funzione di presidio del territorio in quanto unico operatore di un centro storico o località. ".

CAPO III

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA [LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2003, N. 23](#) (NORME DI RIORDINO IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

Art. 24

(Modificazioni ed integrazioni all' [articolo 13](#))

1. Il [comma 2 dell'articolo 13 della l.r. 23/2003](#) è sostituito dal seguente:

" 2. Gli interventi edilizi ricompresi nei programmi urbani complessi sono disciplinati, in base alle diverse categorie, ai sensi degli articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e relativamente ai requisiti dei beneficiari delle risorse di cui al comma 1, ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 23 e 24. ".

Art. 25

(Modificazioni ed integrazioni all' [articolo 20](#))

1. All'inizio del [comma 1 dell'articolo 20 della l.r. 23/2003](#) sono aggiunte le seguenti parole: " Fatto salvo quanto previsto al comma 1 bis, ".

2. Dopo il [comma 1 dell'articolo 20 della l.r. 23/2003](#) , è aggiunto il seguente:

" 1 bis. Per beneficiare dei contributi previsti per gli interventi di cui all'articolo 7, comma 3, lettera a), realizzati nei programmi urbani complessi, occorre essere in una delle seguenti condizioni:

- a) cittadini italiani o dei Paesi che aderiscono all'Unione europea;
- b) cittadini extra-comunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno 3 anni. ".

Art. 26

(Integrazione all'articolo 69)

1. Dopo il [comma 12 dell'articolo 69 della l.r. 11/2005](#) è aggiunto il seguente:

" 12 bis. Fino alla approvazione del piano comunale dei servizi di cui all'articolo 5, i Comuni utilizzano le somme ricavate dall'applicazione degli articoli 60, comma 5 e 61, comma 7 della [l.r.](#)

[27/2000](#) per la realizzazione e la gestione dei servizi di cui all'articolo 5, comma 2. Tale possibilità decade ventiquattro mesi dopo la pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione del regolamento regionale, di cui all'articolo 62, comma 1, lettera a). ".

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI E FINANZIARIE

Art. 27

(Norme transitorie e finali)

1. La Giunta regionale, sentito il Consiglio delle autonomie locali, adotta entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge atti di indirizzo concernenti:

a) la definizione di linee guida per la redazione del quadro strategico di valorizzazione di cui all' [articolo 4, comma 3](#) ;

b) la definizione degli indicatori delle condizioni di degrado edilizio, socio-economico e urbanistico-ambientale, di cui all' [articolo 7, comma 3](#) .

2. Le disposizioni della presente legge, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali, del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui alla [legge regionale 10 aprile 1995, n. 28](#) (Norme in materia di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica) e dei regolamenti comunali, compresi quelli in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, pubblici esercizi, distribuzione di giornali e riviste, distribuzione carburanti, turismo e artigianato.

3. Gli atti adottati dal Comune ai sensi dell' [articolo 7, comma 1, dell'articolo 8](#) , commi 1, 2, 4 e 5, dell' [articolo 9, comma 1](#) nonché dell' [articolo 10, comma 4](#) sono comunicati semestralmente alla Regione ed alla Provincia competente ai fini di consentire la conoscenza ed il continuo aggiornamento dei dati relativi agli interventi all'interno dei centri storici e delle conseguenti trasformazioni territoriali.

Art. 28

(Fondo di garanzia)

1. La Regione promuove la costituzione di un fondo di garanzia per la prestazione di garanzie sussidiarie tese ad agevolare l'accesso al credito degli operatori commerciali, artigianali e turistici interessati dalla presente legge.

Art. 29

(Clausola valutativa)

1. Alla scadenza del secondo anno dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni due anni, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione sullo stato di attuazione della stessa rispetto al conseguimento degli obiettivi posti dagli articoli 1 e 3.

2. La relazione di cui al [comma 1](#) dovrà anche contenere:

a) l'elenco dei Comuni che hanno redatto il quadro strategico di valorizzazione specificando lo stato di attuazione dello stesso anche in riferimento alle risorse economiche e finanziarie previste ed erogate;

b) l'indicazione delle criticità incontrate da parte dei Comuni nella fase di redazione ed attuazione del quadro strategico di valorizzazione;

c) gli eventuali ambiti di rivitalizzazione prioritaria delimitati dai Comuni e gli interventi realizzati al loro interno specificando le quantità edificatorie premiali riconosciute ai privati.

3. Alla scadenza del quarto anno dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni due anni, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale una relazione che evidenzia gli effetti prodotti dalla legge con riferimento ai seguenti aspetti:

a) incremento della popolazione residente;

b) apertura e stabilizzazione di nuove attività commerciali, artigianali turistico-ricettive con riferimento al saldo fra entrate e uscite dal mercato;

c) andamento dei flussi turistici;

d) il livello di sicurezza raggiunto negli spazi pubblici o aperti al pubblico ponendo in evidenza l'andamento statistico dei reati.

La relazione altresì porrà in evidenza le criticità eventualmente emerse in fase di attuazione dei programmi, azioni ed interventi, in relazione agli obiettivi programmati e agli obiettivi raggiunti, quali le possibili cause di scostamento, tenuto conto degli orientamenti espressi dagli operatori del settore coinvolti, dai consumatori e dai cittadini circa l'efficacia delle risposte offerte ai loro bisogni.

Art. 30

(Norma finanziaria)

1. Per gli interventi di cui all' [articolo 4, comma 6](#) e all' [articolo 5, comma 3](#) è autorizzata, per l'anno 2008, la spesa di euro 200.000,00, da iscrivere, in termini di competenza e cassa, nella Unità previsionale di base 03.1.006 di nuova istituzione denominata "Politiche integrate per i centri storici" (Cap. 5824 N.I.).

2. Al finanziamento degli oneri derivanti dagli interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici di cui alla presente legge, si fa fronte con fondi di cui alle leggi regionali 13/1997, 46/1997 e 24/1999, nonché con fondi comunitari, statali o regionali disposti annualmente a valere sulle leggi regionali dei settori di intervento.

3. Al finanziamento dell'onere di cui al [comma 1](#) si fa fronte, per l'esercizio 2008:

a) quanto ad euro 100.000,00 con riduzione dello stanziamento esistente nella Unità previsionale di base 16.1.001 del bilancio di previsione 2008 denominata "Fondi speciali per spese correnti" in corrispondenza del punto 4, lettera A), della tabella A della [legge regionale 26 marzo 2008, n. 4](#) ;

b) quanto ad euro 100.000,00 con riduzione dello stanziamento esistente nella Unità previsionale di base 16.1.001 del bilancio di previsione 2007 denominata "Fondi speciali per spese correnti" in corrispondenza del punto 2, lettera A), della tabella A della [legge regionale 29 marzo 2007, n. 7](#) .

4. La disponibilità relativa all'anno 2007 di cui al [precedente comma 3](#) è iscritta nella competenza dell'anno 2008 in attuazione dell' [articolo 29, comma 4 della legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13](#) .

5. Per gli anni 2009 e successivi l'entità della spesa è determinata annualmente con la legge finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, lettera c) della vigente legge regionale di contabilità.

6. La Giunta regionale, a norma della vigente legge regionale di contabilità, è autorizzata ad apportare le conseguenti variazioni di cui ai precedenti commi, sia in termini di competenza che di cassa.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Umbria.

Perugia, 10 luglio 2008

Lorenzetti