

News – 11/11/2014

Modifiche al Piano Casa Regionale del Lazio – L.R. n. 10 del 10 novembre 2014 – Nota Ance Lazio-Urcel

Regione Lazio modificato il Piano Casa Regionale

Vi informiamo che è in pubblicazione sul BURL n.90 del 11-11-2014, la Legge Regionale n10 del 10 novembre 2014 recante “Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alle funzioni amministrative in materia di paesaggio”, concernente, tra l’altro, le modifiche al Piano casa regionale.

Nella lunga gestazione della proposta di legge (adottata dalla Giunta Regionale il 19 settembre 2013) il Consiglio Regionale ha anche recepito, nel testo definitivo approvato, gran parte delle indicazioni formulate dal nostro sistema associativo.

Le **principali modifiche** riguardano:

- la proroga al 31 gennaio 2017 degli interventi straordinari;
- il posticipo al 31 dicembre 2013 della data di realizzazione degli edifici esistenti sui quali si può intervenire per la realizzazione degli interventi straordinari (salvo gli edifici nelle zone D);
- la miglior precisazione dei parametri edilizi;
- per tutti gli interventi straordinari il sistema della deroga è ora esteso anche ai regolamenti edilizi comunali;
- la riduzione, in talune fattispecie, dei premi di cubatura previsti dalla precedente legge;
- la riformulazione delle disposizioni riguardanti le opere di urbanizzazione e gli standard (compresa la monetizzazione);
- per gli interventi di mutamento di destinazione d’uso è prevista la possibilità di delocalizzare l’housing sociale;
- vengono previsti contenuti innovativi da inserire nel regolamento per l’housing sociale;
- viene introdotta una serie consistente di ulteriori modifiche procedurali, essenziali per l’attuazione e gestione degli interventi;
- gli interventi straordinari si applicano anche nei Comuni dotati di solo programma di fabbricazione;
- la proroga al 31 ottobre 2015 di “tutte le graduatorie degli interventi di edilizia agevolata previsti in programmi adottati dalla giunta regionale”, “compatibilmente con la persistenza della copertura finanziaria”.

Con riferimento al testo dalla legge regionale 21/2009 si riportano di seguito in dettaglio le modifiche approvate:

Articolo 2 *(ambito di applicazione degli interventi straordinari).*

Gli interventi straordinari riguardano gli edifici realizzati al 31 dicembre 2013. Il titolo edilizio in sanatoria deve essere stato rilasciato o deve essere allegato alla presentazione del progetto. Gli interventi non possono essere realizzati nelle fasce di rispetto delle acque interne. Definita una nuova normativa per gli interventi nelle aree a rischio idrogeologico e nelle fasce di rispetto. Precisati meglio i parametri edilizi. Vengono introdotte norme particolari per l’applicazione di specifiche norme dei PTP e del PTPR.

Articolo 3 *(interventi di ampliamento degli edifici).*

Per quanto riguarda gli ampliamenti delle strutture alberghiere è prevista una nuova disciplina ad hoc. Per ottenere l’ulteriore premialità connessa all’utilizzo di tecnologie che prevedano l’uso di fonti di energia rinnovabile occorre che gli impianti riguardino l’intero edificio oggetto di ampliamento. Negli ampliamenti la verifica dell’esistenza delle opere di urbanizzazione deve riguardare anche le urbanizzazioni secondarie. Per l’eventuale monetizzazione degli standard il contributo straordinario è pari al 50% del contributo di costruzione. La facoltà per i Comuni di ridurre gli oneri di urbanizzazione è prorogata al 31 dicembre 2014.

Articolo 3 ter *(reperimento di alloggi a canone calmierato e cambiamento di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale).*

Gli edifici aventi destinazione non residenziale devono essere dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2013. Per le zone industriali inferiori a 10 ha gli edifici devono essere dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2011. È stato precisato che la quota di edilizia sociale a canone calmierato deve essere calcolata sulla superficie complessiva oggetto dell’intervento. Viene prevista la delocalizzazione dell’housing sociale nel medesimo territorio comunale con una maggiorazione del 10% della quota da destinare ad housing sociale. Nella quota da destinare ad housing sociale gli alloggi con superficie minima di 45 mq non deve essere maggiore del 50%. Viene precisato che il canone calmierato non può essere superiore ad euro 5/mq per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e ad euro 4/mq per gli alloggi

ubicati negli altri comuni. Per gli alloggi destinati ad housing sociale il prezzo di vendita alla scadenza del vincolo alla locazione non può essere superiore alle quotazioni medie OMI. Esclusivamente su richiesta del conduttore gli alloggi destinati ad housing sociale possono essere alienati, decorsi sette anni, ad un prezzo di vendita non superiore al 70% delle quotazioni medie OMI. Vengono previste forme sanzionatorie in caso di inosservanza degli obblighi derivanti dal regolamento per l'housing sociale. Viene demandato al regolamento di definire l'eventuale modalità di gestione degli alloggi di housing sociale oltre la durata del vincolo alla locazione. Viene chiarita la modifica automatica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio oggetto dell'intervento e di quelle cedute per gli standard urbanistici. Viene chiarito che la deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati vale anche per il cambio di destinazione d'uso nelle aree edificabili libere nell'ambito dei piani e programmi attuativi. Per i cambi di destinazione d'uso nelle aree libere viene eliminata la premialità del 10% dell'intera volumetria prevista dal piano e nel contempo è ridotta al 10% la quota di superficie da destinare ad housing sociale. Viene prevista la delocalizzazione dell'housing sociale nel medesimo piano attuativo ovvero fuori dal piano attuativo e comunque nello stesso territorio comunale, in quest'ultimo caso la quota di superficie da destinare ad housing sociale è aumentata al 20%. È prevista la possibilità di ripartire su più proposte, nell'ambito dello stesso piano attuativo, la superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso. È consentito il mutamento di destinazione d'uso anche oltre il limite di 10.000 mq purché gli immobili ad uso residenziale realizzati siano interamente destinati ad housing sociale, con il vincolo di destinare una quota non inferiore al 10% a funzioni non residenziali. Il cambio di destinazione d'uso è consentito anche nell'ambito di piani attuativi decaduti e ridisciplinati dallo strumento urbanistico generale, purché ne sia stata mantenuta l'edificabilità. Viene prevista una disciplina ad hoc per i residence già vincolati all'emergenza abitativa. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a residenziale sugli edifici esistenti viene introdotta una nuova disciplina riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la dotazione di standard. Limitatamente all'incremento di volume o di superficie è previsto che le aree a standard possano essere reperite su aree adiacenti, fino a 1000 m dall'area di intervento, ovvero mediante monetizzazione con il pagamento di un contributo straordinario. Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo straordinario sono vincolati alla realizzazione di opere pubbliche nell'ambito interessato dall'intervento. Viene riscritta la norma che riguarda i mutamenti di destinazione d'uso nei piani di zona di cui alla legge 167. Viene chiarito che il certificato di agibilità deve essere rilasciato contestualmente per gli alloggi di edilizia libera e per quelli destinati ad housing sociale, consentendo peraltro il rilascio di certificati di agibilità parziale a condizione che sia rispettata la proporzione tra edilizia libera e housing sociale.

Articolo 3 quater (*interventi finalizzati al cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale*).

Gli edifici oggetto del cambio di destinazione ad altro uso non residenziale devono essere dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2013. Per le zone industriali inferiori a 10 ha gli edifici devono essere dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2011. Vengono consentite modifiche di destinazione d'uso ad altro uso non residenziale anche in aree libere non residenziali nell'ambito dei piani e programmi attuativi.

Articolo 4 (*interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici*).

Viene modificata e riscritta in maniera più chiara la norma che riguarda gli edifici a destinazione non residenziale. Viene soppressa l'ulteriore premialità per "gli edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadrati in stato di degrado". Viene chiarito che il rispetto della normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia deve riguardare l'intero edificio. Viene introdotta una nuova disciplina riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la dotazione di standard. Limitatamente all'incremento di volume o di superficie è previsto che le aree a standard possano essere reperite su aree adiacenti, fino a 1000 metri dall'area di intervento, ovvero mediante monetizzazione con il pagamento di un contributo straordinario. Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo straordinario sono vincolati alla realizzazione di opere pubbliche nell'ambito interessato dall'intervento. Viene chiarita la modifica automatica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio e di quelle cedute per gli standard urbanistici.

Articolo 6 (*titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande*).

Viene modificata ed integrata in maniera più dettagliata la disciplina riguardante la conferenza dei servizi, anche in riferimento alla normativa nazionale della legge 241/1990. Viene articolata in maniera più dettagliata la procedura per il rilascio del permesso di costruire. Vengono definiti gli adempimenti comunali riguardanti: la realizzazione delle opere pubbliche con le risorse derivanti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e degli eventuali contributi straordinari; l'eventuale realizzazione delle opere a scomputo; la cessione, e relativa acquisizione al patrimonio pubblico, delle aree a standard. Viene prorogato al 31 gennaio 2017 il termine per la presentazione delle DIA e delle domande per il rilascio del permesso di costruire. Viene precisato che i Comuni possono ridurre gli oneri relativi al costo di costruzione per la quota relativa agli alloggi destinati ad housing sociale fino al 100%.

Art. 15 bis (*mutuo sociale*).

La disposizione prevede una modalità di acquisto di alloggi tramite riscatto con patto di futura vendita e rateizzazione del prezzo di acquisto, denominata "mutuo sociale".

Disposizioni transitorie e finali

Le disposizioni transitorie chiariscono che alle DIA, presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della nuova legge di modifica, e alle domande di permesso di costruire, per le quali sia stata convocata la conferenza dei servizi, non si applicano le nuove norme. In tali casi si applicano solo le nuove norme riguardanti i titoli abilitativi. Le nuove norme non si applicano, altresì, alle domande di permesso di costruire presentate entro i 90 giorni precedenti la data di loro entrata in vigore. Tuttavia per le DIA e per le domande di permesso di costruire già presentate, comprese quelle per cui sia stato già rilasciato il titolo abilitativo e stipulato l'atto d'obbligo, può essere richiesta dall'interessato l'applicazione della nuova normativa. Vengono introdotte norme particolari per quanto riguarda le aree demaniali e le fasce di rispetto delle acque interne, nonché per l'applicazione di specifiche norme dei PTP e del PTPR. Viene precisato che gli interventi straordinari si applicano anche nei Comuni dotati di solo programma di fabbricazione.

Modifiche alle L.R. 36/1987 e 22/97 (*procedure urbanistico/edilizie*)

Vengono chiariti alcuni adempimenti di competenza della Giunta comunale, nonché le competenze dell'“organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia”. Viene eliminato il parere della commissione edilizia.

Modifiche alla L.R. 7/2014 (*interventi di edilizia agevolata in locazione*).

Viene previsto che la Giunta Regionale possa autorizzare per gli interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione, diversi da quelli di cui al bando DGR 355/2004, la trasformazione della locazione in diritto di proprietà a favore dei locatari interessati (a determinate condizioni e secondo criteri analoghi a quelli di cui all'articolo 8 della legge 80/2014 riguardante il riscatto a termine dell'alloggio sociale destinato alla locazione). Viene anche prevista, “compatibilmente con la persistenza della copertura finanziaria”, la proroga, “a decorrere dalla data del 30 settembre 2014”, “di tutte le graduatorie degli interventi di edilizia agevolata previsti in programmi adottati dalla giunta regionale” (pertanto il nuovo termine di 13 mesi per l'inizio dei lavori scade il 31 ottobre 2015).

Modifiche alla L.R. 38/1999 (*norme sul governo del territorio*).

La nuova legge regionale introduce una serie di modifiche alla L.R. 38/1999 riguardanti in particolare gli interventi di edificazione in zona agricola. Vengono inoltre modificate le disposizioni transitorie della stessa legge regionale 38, procrastinando ulteriormente l'applicazione delle leggi regionali previgenti. La nuova legge regionale comprende, infine, modifiche alle leggi regionali n. 29/1997 (norme in materia di aree naturali protette), n. 8/2012 (conferimento di funzioni amministrative ai Comuni in materia di paesaggio), n. 13/2009 (disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

Allegati

» [L.R. n. 10 del 10 novembre 2014](#)
