

Disegno di legge regionale “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”.

Art. 1 (Finalità)

1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione, in attuazione dei principi fondamentali desumibili dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e nel rispetto della pianificazione paesaggistica, disciplina nel territorio della Regione Campania:

- a) l'attività edilizia, intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana, al fine di contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani favorendo usi compatibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica.

Art. 2 (Disposizione di semplificazioni in materia edilizia e di eco-sisma bonus)

1. La riqualificazione energetica, ecobonus 110 per cento, la riduzione del rischio sismico, sismabonus 110 per cento, e tutti gli interventi trainanti e trainati che beneficiano del superbonus del 110 per cento previsto dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n.34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che possono anche riguardare parti strutturali e prospetti degli edifici, sono equiparati agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1 lettera b) del DPR n.380/2001 e attuabili con lo specifico modulo di comunicazione inizio lavori asseverata superbonus (CILAS), con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volumetria. Restano efficaci le comunicazioni inizio lavori asseverate (CILA) presentate attraverso i modelli regionali in data precedente al 5 agosto 2021 e in ogni caso le eventuali varianti in corso d'opera sono comunicate mediante il modulo CILAS. Restano validi i titoli edilizi, relativi agli interventi che beneficiano del superbonus, presentati prima dell'entrata in vigore del decreto-legge 31 maggio 2021, n.77 (Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n.108, anche per gli interventi costituenti in precedenza attività edilizia libera.

2. Gli ulteriori interventi edilizi attuati liberamente, rispetto sia a quelli previsti dal comma 1 dell'articolo 6 del DPR n.380/2001 sia a quelli individuati nel Glossario edilizia libera approvato con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti del 2 marzo 2018, ai sensi del comma 6 dell'articolo 6 dello stesso DPR n. 380/2001, sono:

- a) il rifacimento parziale di tramezzi interni, anche con una diversa tipologia di materiali e senza variare la disposizione interna, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le recinzioni in legno o metallo e i cancelli di ingresso;
- c) il recupero e il risanamento delle aree libere attraverso opere di rinaturalizzazione anche mediante movimenti di terra;
- d) il mutamento della destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante, senza opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;

- e) l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, nel rispetto dell'articolo 7 bis, comma 5 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

3. Gli ulteriori interventi edilizi eseguiti previa CILA, rispetto a quelli previsti dal comma 1 dell'articolo 6 bis del DPR n.380/2001, ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 6 bis, sono:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino anche interventi di "minore rilevanza" o "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, così definiti dall'articolo 94 bis comma 1 lettere b) e c) del DPR n.380/2001;
- b) le opere pertinenziali, non rientranti tra gli interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità, così definiti dall'articolo 94 bis, comma 1, lettera a), del DPR n.380/2001, e in ogni caso non classificabili come nuova costruzione;
- c) i muri di cinta;
- d) i movimenti di terra attraverso sbancamenti e predisposizione di terrazzamenti, anche con muri a secco, ovvero secondo le tecniche di ingegneria naturalistica;
- e) le serre, le serre agro voltaiche e in genere impianti agro voltaici stabilmente infissi al suolo, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) le opere di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi di qualsiasi consistenza;
- g) le modifiche della destinazione d'uso, non urbanisticamente rilevanti, con opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

4. Gli ulteriori interventi edilizi che possono essere realizzati in base a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), rispetto a quelli previsti dall'articolo 22 del DPR n. 380/2001, ai sensi del comma 4 del citato articolo e nel rispetto dei limiti ivi indicati, sono:

- a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) impianti e aree destinate ad attività sportive anche con coperture rimovibili senza creazione di nuova volumetria;
- c) piscine interrate, con solo fini ludici, di dimensione massima di 24 mq e una profondità massima di 1,50 m, in aree pertinenziali degli edifici residenziali;
- d) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

5. Sono sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire, oltre agli interventi di cui all'articolo 23, comma 01, lettere b) e c) del DPR n.380/2001, anche le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere.

6. Fatte salve le più restrittive previsioni degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto dell'articolo 2-bis, comma 1-ter, e dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n.380/2001, sono inoltre sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela 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), nonché nelle zone omogenee A e in zone assimilabili in base allo strumento urbanistico comunale, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti in cui non sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o sono previsti incrementi di volumetria.

7. Per gli interventi di cui ai commi 5 e 6 resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tali contributi siano dovuti.

8. In attuazione dell'articolo 23-quater del DPR n. 380/2001 l'uso temporaneo d'immobili e aree, anche con destinazione d'uso diversa da quella posseduta, è consentito, sempreché non si alteri la natura e la consistenza dell'immobile e dell'area stessa e sia possibile restituire il manufatto alla sua destinazione mediante ripristino dello stato dei luoghi anche attraverso lo smontaggio delle opere realizzate al termine del loro utilizzo.

9. Ferme restando le previsioni del codice civile in tema di distanze tra fabbricati, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire (PdC), o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare.

10. Le deroghe di cui all'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile, sono applicabili in tutte le zone dello strumento urbanistico comunale.

11. Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo sono fatti salvi i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni previste per legge.

Art. 3

(La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica)

1. La Regione, per perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, nelle more di una più organica normativa regionale in materia di governo del territorio, promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. A tal fine alla legge regionale 22 dicembre 2002, n.16 (Norme sul governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 9 dell'articolo 23 sono aggiunti i seguenti:

“9.bis La pianificazione urbanistica, nel perseguire le finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;*
- b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;*
- c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;*
- d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;*
- e) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;*
- f) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;*
- g) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;*
- h) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;*
- i) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;*

- j) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- k) potenziamento della mobilità sostenibile;
- l) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- m) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- n) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio.

9.ter Lo strumento urbanistico comunale stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e ambito di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità, volumetrica o di superficie, la riduzione degli oneri concessori, e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione, anche attraverso l'utilizzo dei concorsi di progettazione così come indicati da legge regionale 11 novembre 2019, n. 19 (Legge per la promozione della qualità dell'architettura).

9.quater La pianificazione urbanistica, al fine di perseguire la rigenerazione urbana di cui ai precedenti commi, è attuata anche attraverso l'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico come fissate dal Piano, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

9. quinquies I comuni in sede di formazione e redazione del Piano strutturale, di cui al comma 1 dell'articolo 9 del regolamento regionale 4 agosto 2011, n.5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio), individuano le aree nelle quali non è possibile applicare tali incentivi.

9.sexies Per accedere agli incentivi di cui al comma 9.quater, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, previsti rispettivamente dalle lettere d) ed e) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, si conformano agli obiettivi di qualità energetica, sismica e ambientale.

9.septies Per gli interventi di cui al comma 9.sexies l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia, e del trentacinque per cento, per interventi di demolizione e ricostruzione.

9.octies I comuni, al fine di favorire la delocalizzazione di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, individuano nello strumento urbanistico comunale gli edifici da delocalizzare e le aree di possibile destinazione, determinando specifici incentivi edilizi - urbanistici, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del D.M. 1444/1968. In tal caso l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento. L'incentivo volumetrico può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi. Lo strumento urbanistico comunale prevede per le aree rese libere a seguito della delocalizzazione, acquisite al patrimonio comunale, la destinazione d'uso a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico. Detti interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale, ovvero direttamente se l'area di sedime non risulta variata per oltre il venti per cento di quella precedentemente occupata.”.

b) al comma 3 dell'articolo 26, dopo la lettera f), è aggiunta la seguente:

“f.bis) gli interventi di rigenerazione urbana che comportano la diversa configurazione dei lotti e lo spostamento di funzioni tra gli stessi lotti”.

c) il comma 2 dell'articolo 31 è sostituito con il seguente:

“2. L'amministrazione comunale può individuare, all'interno del proprio strumento di pianificazione urbanistica, in quanto funzionale a conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, limiti di densità edilizia, distanze tra i fabbricati e altezze massime per ogni singola parte del territorio comunale anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del DM n. 1444/1968 nel rispetto dell'articolo 2 bis del DPR n.380/2001. Tale individuazione non costituisce variante allo strumento di pianificazione urbanistica. Nelle zone A le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.”.

d) dopo il comma 2 dell'articolo 31 è aggiunto il seguente comma:

“2.bis. Con provvedimento regionale possono essere determinati i valori parametrici minimi per il dimensionamento delle aule e dei laboratori universitari, che costituiscono standard dimensionali e tecnologici per la ristrutturazione e per le nuove realizzazioni.”

e) dopo l'articolo 33 è aggiunto il seguente:

“Art. 33 bis

Piani programmatici per il PNRR

1. I comuni destinatari di risorse finanziarie del PNRR o di programmi strategici regionali anche comunitari possono redigere singolarmente o in forma associata piani programmatici di cui al comma 1 dell'articolo 9 del regolamento regionale n. 5/2011. Il piano programmatico, strumento con natura urbanistica, finanziaria e gestionale, attua le azioni di rigenerazione che si rendono necessarie per un complesso d'interventi indirizzati a obiettivi realizzabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile, in particolare attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, nonché per sostenere progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico.

2. Il piano programmatico è promosso dall'Amministrazione comunale anche su iniziativa privata. Esso può riguardare ambiti specifici di uno o più comuni contermini e non. Nel caso in cui il piano programmatico, pur coerente con le strategie dello strumento di pianificazione urbanistico vigente, ne comporta modifiche, la sua approvazione o ratifica è di competenza del Consiglio Comunale. Per i piani programmatici conformi allo strumento di pianificazione urbanistico vigente l'approvazione o la ratifica è della Giunta comunale. Il piano programmatico si attua mediante interventi diretti o piani attuativi abilitanti o permessi di costruire convenzionati.”.

Art. 4

(Interventi edilizi di rigenerazione urbana)

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n.70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n.106, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all'articolo 3, sono consentiti in ragione della loro natura, interventi di:

- a) riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione;
- b) recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione;
- c) adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;
- d) miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione. I processi di rigenerazione urbana

attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità, e incentivano la partecipazione della cittadinanza.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati anche attraverso meccanismi di incentivazione urbanistica.

3. L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione di aree degradate, la scelta di tecniche costruttive innovative, mediante soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

4. L'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con applicazione delle previsioni dell'articolo 3 comma 1 lett. d) del DPR n.380/2001. Eventuali ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente comma.

5. Le Amministrazioni comunali individuano, con delibere di Consiglio comunale, le aree e gli edifici dove non sono consentiti gli interventi con incentivi volumetrici di cui al comma 4.

6. Gli interventi di cui al comma 4 non possono essere in ogni caso realizzati:

- a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al DM n. 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
- d) nelle zone omogenee E, degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
- f) su edifici privi di relativo accatastamento;
- g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- h) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico;
- i) nelle aree di sviluppo industriale (ASI);
- j) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

7. Per gli interventi di cui al presente articolo resta ferma l'inderogabilità alla pianificazione paesaggistica in particolare al Piano urbanistico territoriale dell'area sorrentino - amalfitana di cui alla legge regionale 27 giugno 1987, n. 35 e ai piani territoriali paesistici in genere. È in ogni caso necessario che gli interventi ricadenti in aree sottoposte a tutela siano subordinati al preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela dello stesso. Non sono ammessi interventi in aree di inedificabilità assoluta previste negli strumenti di pianificazione paesaggistica. Nelle zone dove gli strumenti di pianificazione paesaggistica vietano le nuove costruzioni, la demolizione e la ricostruzione sono soggette al mantenimento del volume preesistente.

8. Gli interventi di cui al comma 4 sono attuati attraverso titoli abilitanti diretti e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione. Essi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento ove necessario. Gli interventi di rigenerazione urbana finalizzati a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che consentono l'applicazione degli incentivi di cui al comma 4 sono attuati mediante permesso di costruire convenzionato.

9. Gli interventi previsti dal presente articolo, che tendono inderogabilmente al miglioramento della qualità urbana ed edilizia, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili, all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore o pari ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi la valutazione dell'immobile;
- b) prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata e spazi destinati a verde pubblico eccedente quello previsto per standard;
- c) prevedere progetti di miglioramento degli edifici che devono conseguire un significativo miglioramento sismico.

10. La volumetria lorda da assentire non comprende volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo assentito.

11. Il rispetto delle condizioni e delle prescrizioni è attestato dal direttore dei lavori e dal tecnico progettista abilitato, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, e certificato con la comunicazione di ultimazione dei lavori, con espresso riferimento al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Il mancato rispetto delle condizioni e il mancato conseguimento degli obiettivi indicati determinano la decadenza del relativo titolo abilitativo per la parte relativa all'ampliamento volumetrico premiale con immediata applicazione del regime sanzionatorio previsto dal DPR n.380/2001.

12. Fatte salve le limitazioni previste dal terzo periodo del comma 1-ter dell'articolo 2-bis del DPR n.380/2001, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito nei limiti di quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 31 della legge regionale n. 16/2004 e delle distanze legittimamente preesistenti.

13. Per immobili dismessi, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso compatibile o complementare, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento per le destinazioni di edilizia residenziale sociale in vendita o locazione. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti a complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi o ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge. Nell'ambito degli interventi di cui al presente comma è consentito il riposizionamento oppure la delocalizzazione delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare oggetto dell'intervento di ristrutturazione, effettuato mediante abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti; in

alternativa, i predetti interventi sono autorizzabili con eventuale possibilità di delocalizzazione delle nuove strutture edilizie, se tale forma di intervento sia ritenuta utile e opportuna e vi sia la disponibilità dell'area alternativa rispetto a quelle dove sussistono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento.

14. Per immobili dismessi è consentito presentare il permesso di costruire per interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi, per edilizia residenziale e non residenziale, da realizzarsi con ristrutturazioni effettuate anche mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie edilizie preesistenti, in particolare per progetti che prevedono:

- a) il riconoscimento della possibilità di realizzare una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente, come misura premiale, in misura non superiore al venti per cento;
- b) il riposizionamento delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare industriale oggetto dell'intervento di ristrutturazione, effettuato mediante abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti;
- c) la delocalizzazione delle volumetrie di cui alla lettera b) previo rilascio di permesso di costruire convenzionato laddove vi sia la disponibilità di una area alternativa rispetto a quella ove ricadono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento;
- d) eventuali modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- e) eventuali modifiche proposte in fase progettuale allo scopo di migliorare le condizioni per l'armonizzazione architettonica e funzionale del nuovo complesso da realizzare, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione, delle volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento.

15. Gli interventi previsti dal presente articolo non costituiscono variante allo strumento urbanistico comunale sempre che le aree di sedime dei nuovi fabbricati siano pari o inferiori a quelle occupate dall'edificio da demolire e che, nel caso di delocalizzazione, le nuove aree abbiano destinazione conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente.

16. Ai sensi dell'art. 23quater comma 8 del DPR n. 380/2001, allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, al fine di perseguire la riduzione dell'uso del suolo è consentita l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, con esclusione delle aree agricole – zone E, per adibirli ad alloggi parcheggio ad uso temporaneo.

17. Al comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) le parole “30 settembre 2022” sono sostituite dalle seguenti: “31 agosto 2022”.

Art. 5 **(Entrata in vigore)**

1. La presente legge entra in vigore quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.