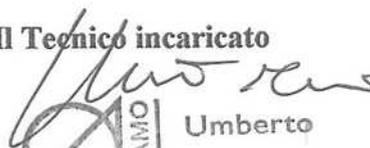


Testo N.T.A. di nuova introduzione

VARIANTE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 15 OTTOBRE 2012 N. 49 E SS.MM.II. (NORME PER L'ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 5 DEL D.L. 13 MAGGIO 2011, N. 70 (SEMESTRE EUROPEO - PRIME DISPOSIZIONI URGENTI PER L'ECONOMIA) CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 12 LUGLIO 2011, N. 106 E MODIFICA DELL'ARTICOLO 85 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2004 "DISPOSIZIONI FINANZIARIE PER LA REDAZIONE DEL BILANCIO ANNUALE 2004 E PLURIENNALE 2004-2006 DELLA REGIONE ABRUZZO (LEGGE FINANZIARIA REGIONALE 2004)" .

Il Responsabile dell'Ufficio

Il Tecnico incaricato



Umberto
MASCI
N. 42
Sez. A/a
Architetto

TITOLO IV BIS – NORME PER LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DELLA L.R. 15 OTTOBRE 2012, N. 49 e ss.mm.ii.

Il presente Titolo reca la disciplina di attuazione delle disposizioni di cui alla L.R. 15 ottobre 2012 n. 49 e ss.mm.ii. "Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)".

L'applicazione di tutte le definizioni e delle norme di attuazione contenute nel presente Titolo è dunque limitata agli interventi riguardanti gli edifici esistenti alla data del 13.05.2011. Sono compresi nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli edifici in relazione ai quali a far data dal 13.05.2011 il proprietario abbia effettuato nei confronti degli Uffici Comunali la comunicazione di inizio lavori. Restano in ogni caso esclusi dall'ambito di applicazione del presente Titolo i lotti e le aree prive di edificazione, nonché gli edifici ed i beni immobili di cui all'art. 2, comma 8, della L.R. n. 49/2012.

Per quanto non diversamente disciplinato dal presente Titolo, trovano diretta applicazione le disposizioni di cui alla L.R. n. 49/2012 e ss.mm.ii.

Art. 40 bis - Definizione delle destinazioni d'uso principali, compatibili e complementari

1. Per la determinazione delle attività ammissibili negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso principali sono quelle di seguito definite:

A) Residenza:

Appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa (ivi compresi: camere ammobiliate, residences, case – albergo).

La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica o temporanea o stagionale, se effettuata presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

B) Attività economiche:

Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale (lavorazione e trasformazione di materie prime) nonché alla trasformazione ed allo scambio di beni, anche immateriali, e servizi;

C) Attività agricole:

Appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione.

D) Servizi:

Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (ivi compresi i servizi alla persona, le attrezzature di interesse generale e i servizi tecnologici) individuate e definite dal P.R.G..

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Titolo si assumono le seguenti definizioni:

- a) "**uso complementare**" alla destinazione principale è quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessario per renderne possibile lo svolgimento; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- b) "**uso compatibile**" con la destinazione principale è quello compatibile con quest'ultima ed opportuno per l'organico ed ordinato uso del territorio; detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli

standard urbanistici. Si intendono, altresì, come compatibili quelle destinazioni già presenti negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità con il contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio oggetto di intervento. Sono ammesse, in questi casi, modifiche di destinazione d'uso a condizioni che queste siano funzionali alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Titolo si considerano "destinazioni d'uso principali" quelle specificamente indicate nelle disposizioni di zona di cui agli artt. 31 e ss. delle presenti N.T.A.. Ai medesimi fini le destinazioni indicate nelle specifiche disposizioni di zona come "destinazioni d'uso consentite" si intendono quali destinazioni "compatibili".

Art. 40 ter – Definizione degli usi, ed annessa disciplina, relativi alla destinazione principale a residenza

1. Ai fini della verifica di ammissibilità, negli edifici destinati in via principale agli usi residenziali di cui all'art. 40 bis, comma 1, lettera A) sono consentiti i seguenti usi.

Usi complementari:

nessuno.

Usi compatibili:

tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche, quali, a titolo meramente esemplificativo:

- attività commerciali corrispondenti agli usi "U5.1" "U5.2" di cui all'art. 7 delle vigenti N.T.A.);
- attività direzionali e terziarie aperte al pubblico: studi professionali, banche, agenzie, gallerie d'arte, laboratori d'analisi, ecc., corrispondenti agli usi "U4.1" "U4.2" "U5.7" "U5.8" "U5.9" "U5.10" "U5.11" "U5.15" "U5.16" "U5.17" di cui all'art. 7 delle vigenti N.T.A.);
- attività artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi; pubblici esercizi, comunque denominati: bar, ristoranti, alberghi e similari, ecc., corrispondenti agli usi "U5.6" di cui all'art. 7 delle vigenti N.T.A.);
- attività ricettive in genere, corrispondenti agli usi "U2.1" di cui all'art. 7 delle vigenti N.T.A.)

Sono altresì ammessi usi per servizi sociali di proprietà pubblica e privata (quali: ambulatori, sede di associazioni politiche e sindacali, sportive e simili, clubs privati) e le strutture di servizio, quali autorimesse di uso pubblico o privato, ecc..

2. Gli usi compatibili indicati sono ammessi a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta. In particolare, le condizioni di compatibilità dovranno risultare sussistenti in relazione ai seguenti profili:

- aspetto igienico – sanitario;
- verifica delle emissioni acustiche;
- verifica delle emissioni atmosferiche;
- aspetto infrastrutturale, compresa la dotazione di parcheggi, per le attività comportanti afflusso di pubblico e/o passaggio di mezzi pesanti;
- verifica delle condizioni di smaltimento rifiuti;
- verifica della compatibilità con il mantenimento dell'ordine pubblico;
- verifica della presenza di adeguati servizi e sottoservizi tecnologici.

Il possesso dei requisiti di compatibilità di cui sopra dovrà essere dimostrato, con apposita relazione dai soggetti richiedenti titoli abilitativi edilizi. Si applicano, in tal caso, le disposizioni di cui all'art. 19 della L. Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo".

3. La modifica di uso di immobili esistenti per uno degli usi compatibili di cui sopra, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di standard integrativa di cui al successivo art. 40 sexies, anche all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo di cui al successivo art. 40 octies, di misure e cautele dirette ad assicurare e salvaguardare la compatibilità con la destinazione residenziale, e/o alla realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o generali, necessarie alla compatibilità dell'uso.

Usi vietati:

Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali i seguenti usi:

- le industrie (in particolare le industrie insalubri di prima classe);
- le attività artigianali incompatibili con la residenza;
- i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
- l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'area di pertinenza di edifici e nei lotti interclusi), ove non diversamente disposto;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- gli usi non espressamente indicati dalle disposizioni di zona come "*destinazioni d'uso consentite*" ovvero espressamente esclusi dalle medesime disposizioni di zona;

4. Ai fini della determinazione della dotazione di standard dovuta, relativamente agli usi compatibili appartenenti alle attività economiche, detta dotazione è da individuarsi, in base alla normativa vigente ed alle presenti NTA, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso compatibile appartiene, come definita al successivo art. 40 *quater*, comma 2.

Art. 40 *quater* - Definizione degli usi, ed annessa disciplina, relativi alla destinazione principale ad attività economiche

1. A valere sugli edifici destinati ad attività economiche ovvero nelle zone omogenee ove insistono tali edifici sono ammissibili, tutti gli usi, le attività, le funzioni, non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita all'art. 40 bis, anche se non espressamente elencati ed anche se non inclusi nella relativa disposizione di zona; sono altresì ammissibili gli usi compatibili e complementari con la destinazione principale. In particolare, per gli edifici esistenti ricadenti nelle zone D1, D2, D3, e D4 individuate dal P.R.G. e disciplinate dalle presenti N.T.A. è destinazione principale quella ad attività economiche, e relativi usi complementari e compatibili. Per gli edifici ricadenti in tali zone è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui all'art 40 bis, comma 1, lett. B) alle condizioni e con i limiti di cui agli articoli seguenti.

2. Ai fini della verifica di ammissibilità, negli edifici destinati in via principale agli usi per attività economiche di cui all'art. 40 bis, comma 1, lettera B), sono consentiti i seguenti usi.

Usi complementari:

- residenza per custodia, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, o per i dipendenti, entro i limiti dimensionali dettati dalla disciplina delle singole zone omogenee.

Usi compatibili:

- **Attività economiche terziarie:** tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative, socio sanitarie, per l'istruzione e lo sport ed, in generale, riconducibili agli usi "U2.1" "U2.2" "U4.1" "U4.2" di cui all'art. 7 delle vigenti N.T.A. non ricompresi nelle altre categorie);
- **Attività economiche commerciali:** tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti, corrispondenti agli usi "U5.1" "U5.2" "U5.4" "U5.16" "U5.17" "U5.19" di cui all'art. 7 delle vigenti N.T.A.); le relative tipologie sono regolamentate e disciplinate dalle N.T.A. che costituiscono il Piano Urbanistico Commerciale vigente redatto ai sensi della L.R. 09.08.1999 n° 62, D.C.C. n° 110 del 19.12.2000.
- tutti gli usi indicati come "usi consentiti" nelle specifiche disposizioni di zona.

Usi vietati:

- attività agricole;
- produzioni industriali pesanti (raffinerie, impianti siderurgici, cementifici, cartiere, concerie, ecc.), ed, in genere, tutte le attività rientranti nel D.P.R. 17.5.1988, n. 175, nonché qualsiasi altra attività che non dia serie garanzie di accettabilità per quanto riguarda la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico;
- eventuali ulteriori attività vietate dalle specifiche disposizioni di zona.

3. Esclusivamente ai fini della determinazione della dotazione di standard dovuta nei casi contemplati negli articoli seguenti, la destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle categorie specificatamente elencate all'art. 7 delle presenti N.T.A.. Per ciascuna di tali categorie le dotazioni dovute di standard sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dagli artt. 8 e 10 delle presenti N.T.A. e dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.

4. A valere sugli edifici destinati ad attività turistico-ricettive (U2 – Uso ricettivo) sono ammissibili i seguenti usi: ricettività alberghiera, ricettività extra alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato e residenze per il personale addetto.

Art. 40 *quinquies* - Definizione degli usi, ed annessa disciplina, relativi alla destinazione principale ad attività agricole

1. Ai fini della verifica di ammissibilità, nelle zone destinate in via principale agli usi per attività agricole di cui all'art. 40 bis, comma 1 lettera C) sono consentiti i seguenti usi.

Usi complementari:

- residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto, nonché quella dei dipendenti dell'azienda agricola secondo le definizioni e le prescrizioni di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A.;
- attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti, di diversa provenienza, strettamente accessori, purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale;

Usi compatibili:

- attività di agriturismo, purché non economicamente prevalente rispetto all'attività agricola principale nei limiti consentiti dalla L.R. n. 38/2012;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande limitatamente ad edifici già adibiti ad attività extra-alberghiere quali, a titolo esemplificativo, le residenze di campagna di cui all'art. 37 della L.R. n. 75/95.

Usi vietati:

- tutti quelli diversi dalla attività agricole, se svolti a titolo principale, ad eccezione degli interventi di riconversione ad usi residenziali ammessi, in base alle disposizioni di cui agli artt. 37 e seguenti delle presenti N.T.A.

2. L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale". Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati, o comunque trattati presso lo stabilimento agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area o immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella "di vicinato". Relativamente a detti spacci, la dotazione di standard è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari. L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a non complementare (principale o compatibile) e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; tale modifica è inammissibile in zona agricola.

Art. 40 *sexies* – Definizione delle categorie di usi rilevanti ai fini della determinazione della dotazione di aree a standard

1. Ai fini della determinazione delle dotazioni di standard, si applicano i seguenti criteri generali:

- per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per le attività economiche;
- per gli usi compatibili: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso compatibile medesimo;
- nell'ambito della destinazione principale ad usi per attività economiche la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate all'art 40 quater.

2. Ai fini della determinazione della dotazione di standard dovuta, in caso di compresenza, nella medesima area od immobile, di attività appartenenti a diverse categorie, detta dotazione è individuata in base ai

parametri indicati per l'attività prevalente, se le altre attività sono presenti esclusivamente quale suo elemento complementare (a titolo esemplificativo: uffici o spazi espositivi nell'ambito di insediamento produttivo).

Qualora, invece, le diverse tipologie di attività siano svolte in autonomia e senza vincolo di complementarità tra l'una e l'altra, si applicano i parametri per la dotazione di standard per ciascuna di esse dovuta, in rapporto alle superfici utili complessive adibite alle diverse categorie di attività economiche.

3. Con riferimento alle diverse categorie d'uso indicate all'art 40 quater, comma 2 si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- l'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive e terziarie, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale". Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati, o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo – terziario principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella "di vicinato" definita dall'art. 4, lett. d) del D.Lgs. n. 114/1998. Relativamente a detti spacci, la dotazione di standard è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari. L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a non complementare (principale o compatibile) e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; tale modifica è ammissibile se la destinazione commerciale è compresa tra quelle principali o compatibili indicate per la zona di appartenenza dalle N.T.A. che costituiscono il Piano Urbanistico Commerciale vigente redatto ai sensi della L.R. 09.08.1999 n° 62, D.C.C. n° 110 del 19.12.2000, e determina, se ammissibile, l'obbligo di integrare la dotazione di standard urbanistici, in conformità alle disposizioni del successivo art. 40 septies;
- le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive e similari sono ammissibili quali usi complementari dell'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive e similari non connesse all'attività produttiva costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante con conseguente obbligo di integrare la dotazione di standard urbanistici, in conformità alle disposizioni del successivo art. 40 septies.

4. Le modifiche d'uso indicate al comma precedente, qualora inammissibili nei termini indicati al comma 4 dell'art. 40 septies, determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, la carenza accertata di conformità urbanistica dell'esercizio commerciale, con conseguente inammissibilità del rilascio di autorizzazione commerciale, o revoca dell'autorizzazione commerciale, se esistente, o, comunque, emanazione di ordine di chiusura per gli esercizi commerciali non soggetti ad autorizzazione.

Art. 40 septies – Regime delle modifiche di destinazione d'uso – integrazione dotazioni di standard

1. Fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PRG nei termini precisati agli articoli precedenti, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e realizzata anche attraverso gli interventi di cui agli artt. 40 nonies e seguenti, nonché conforme alle destinazioni previste dal PRG, che comporti un aumento del peso insediativo determinando una modificazione della dotazione di standard dovuti.

2. In conformità ai principi di cui al precedente art. 40 bis, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate al precedente art. 40 bis, comma 1;
- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente art. 40 quater, comma 2;
- che introduca l'uso in via principale o compatibile.

3. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PRG, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'immobile. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale o compatibile. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione catastale, ovvero dal titolo abilitativo all'edificazione.

4. Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area o immobile è compreso tra le destinazioni principali, compatibili o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

5. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai commi 1 e 2, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione, assumendo quale riferimento i parametri stabiliti dagli artt. 8 e 10 delle presenti N.T.A., nonché dal D.M. 1444/1968.

6. L'integrazione della dotazione può effettuarsi con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, ovvero bozza di convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi del successivo art. 40 octies.

Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso, di cui al comma 2, non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

7. La dotazione di standard mancante dovrà essere reperita, in via preferenziale, tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione, nella disponibilità del richiedente ed ubicate nelle immediate vicinanze dell'ambito di intervento, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi dovuta.

8. In via alternativa o cumulativa ed in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree, la dotazione di standard mancante potrà essere reperita tramite monetizzazione. In tal caso si assumono come riferimento per la determinazione del valore di monetizzazione i principi ed i criteri di cui al Par. A.3 dell'*"Allegato C - Relazione Finanziaria"* della *"Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico"* di cui alla deliberazione C.C. n. 6 del 26.01.2008. In particolare, il valore di monetizzazione dovrà comunque essere commisurato al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione. Tale valore dovrà risultare da apposita perizia giurata che sarà onere del richiedente allegare alla richiesta del titolo abilitativo all'edificazione. Il "costo di realizzazione" di cui al richiamato Allegato C sarà periodicamente aggiornato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 40 octies - Titolo edilizio convenzionato

1. Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- qualora l'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo;
- nei casi di applicazione delle misure premiali di cui agli artt. 40 nonies e 40 decies e di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, ovvero qualora, al fine di beneficiare

dei relativi incrementi volumetrici, sia prescritto il reperimento della dotazione di standard necessaria per l'ampliamento ovvero la relativa monetizzazione.

2. In particolare, ai sensi delle precedenti norme del presente Titolo IV bis, sono soggetti a titolo edilizio convenzionato:

- a) gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi dell'art. 40 *septies*, la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione principale della zona;
- b) gli interventi diretti alla ristrutturazione, ampliamento o alla demolizione e successiva ricostruzione di immobili esistenti mediante gli incrementi volumetrici di cui agli artt. 40 *nonies* e 40 *decies*

3. Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA o SCIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

4. Gli impegni di cui al precedente comma 3 possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

5. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Dirigente competente, sulla base di delibera giunta di indirizzo;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti dei terzi;
- accompagnato da fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciate da primario istituto che prevedono l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, a garanzia degli impegni economici assunti nell'atto.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

6. La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Art. 40 *nonies* – Interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. 15 ottobre 2012 n. 49, come modificata ed integrata dalla L.R. 18 dicembre 2012, n. 62, al fine di favorire interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e successiva ricostruzione di edifici residenziali, ubicati in qualsiasi zona del territorio comunale, è riconosciuta

al proprietario, quale misura premiale, una volumetria supplementare nella misura massima del 40 per cento della volumetria edificata esistente.

2. Qualora l'intervento da realizzarsi risponda ai requisiti della normativa vigente per il riconoscimento della qualificazione energetica in classe "A" la misura premiale di cui al precedente comma 1 è incrementata di un ulteriore 10 per cento della volumetria esistente

3. Il riconoscimento delle misure premiali di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al reperimento degli standard necessari per l'ampliamento, ovvero alla loro monetizzazione, con le modalità e secondo i parametri di cui ai precedenti artt. 40 *septies* e 40 *octies*, nonché al reperimento in sito o in area ubicata nelle immediate vicinanze, di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq./10 mc.

4. Gli interventi che beneficiano delle misure premiali di cui al comma 1 possono essere eseguiti anche in deroga al vigente P.R.G., fermo restando la necessità di rispettare le altezze massime ed i distacchi stabiliti dal medesimo P.R.G. ed, in ogni caso, i parametri di altezza e distanza stabiliti dagli art. 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee.

5. Si applicano, per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, le disposizioni di cui alla L.R. 15 ottobre 2012 n. 49 e ss.mm.ii..

Art. 40 *decies* – Interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. 15 ottobre 2012 n. 49, come modificata ed integrata dalla L.R. 18 dicembre 2012, n. 62, al fine di favorire interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e successiva ricostruzione di edifici non residenziali, ubicati in qualsiasi zona del territorio comunale, è riconosciuta al proprietario, quale misura premiale, una superficie supplementare nella misura massima del 20 per cento della Superficie utile complessiva (S.u.c.) esistente.

2. Qualora l'intervento da realizzarsi risponda ai requisiti della normativa vigente per il riconoscimento della qualificazione energetica in classe "B" la misura premiale di cui al precedente comma 1 è incrementata di un ulteriore 10 per cento della volumetria esistente

3. Il riconoscimento delle misure premiali di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al reperimento degli standard necessari per l'ampliamento, ovvero alla loro monetizzazione, con le modalità e secondo i parametri di cui ai precedenti artt. 40 *septies* e 40 *octies*, nonché al reperimento in sito o in area ubicata nelle immediate vicinanze, di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dalla vigente normativa.

3. Gli interventi che beneficiano delle misure premiali di cui al comma 1 possono essere eseguiti anche in deroga al vigente P.R.G., fermo restando la necessità di rispettare le altezze massime ed i distacchi stabiliti dal medesimo P.R.G. ed, in ogni caso, i parametri di altezza e distanza stabiliti dagli art. 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee.

4. Si applicano, per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, le disposizioni di cui alla L.R. 15 ottobre 2012 n. 49 e ss.mm.ii..