

Legge regionale 10 agosto 2022, n. 13.

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

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

promulga

La seguente legge:

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, la riduzione del rischio sismico, sisma bonus 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 380/2001 e attuabili con lo specifico modulo di Comunicazione inizio lavori asseverata superbonus (CILAS), con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria. Restano efficaci, in osservanza dell'Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernente l'adozione della modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della Comunicazione asseverata di inizio attività approvato dalla Conferenza unificata in data 4 agosto 2021, 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 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 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 380/2001, ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 6 bis, sono:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti;
- b) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;
- 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;
- 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. Non sono urbanisticamente rilevanti le modifiche di destinazione d'uso, accompagnate o non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie, che non generano incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, come previsto dall'articolo 27, comma 2, della legge regionale 28 dicembre 2021, n. 31 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione finanziario per il triennio 2022-2024 della Regione Campania - Legge di stabilità regionale per il 2022).

5. 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 380/2001, ai sensi del comma 4 del citato articolo e nel rispetto dei limiti 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 interrato, 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.

6. 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 380/2001, anche le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere ed il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

7. Le norme di cui alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) trovano applicazione anche per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge. I relativi interventi sono assentibili secondo le categorie di cui all'articolo 3 del dpr 380/2001.

8. 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 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 nelle 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.

9. Per gli interventi di cui ai commi 6 e 8, 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. La Giunta regionale, ogni cinque anni, aggiorna le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e definisce, ai sensi del comma 01 dell'articolo 23 del dpr 380/2001, criteri e parametri per la determinazione del contributo di costruzione per gli interventi subordinati a SCIA alternativa al permesso di costruire.

10. Negli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, si applicano rispettivamente l'articolo 27, comma 5 e l'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).

11. In attuazione dell'articolo 23-quater del dpr 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.

12. 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.

13. Le deroghe di cui all'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 102/2014, esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, sono applicabili in tutte le zone dello strumento urbanistico comunale.

14. Per 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, 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 2004, 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, attribuibili una sola volta, 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 dalla 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 commi 9.bis e 9.ter, 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. Tali incentivi restano esclusi per gli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

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 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 decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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'art. 17 della legge n. 765 del 1967). 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 decreto ministeriale 1444/1968 nel rispetto dell'articolo 2 bis del dpr 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 Piano nazionale di ripresa e resilienza)

1. I comuni destinatari di risorse finanziarie del Piano nazionale di ripresa e resilienza (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 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 di competenza della Giunta comunale. Il piano programmatico si attua mediante interventi diretti o piani attuativi abilitanti o permessi di costruire convenzionati.

3. L'approvazione del Piano Programmatico per il PNRR, per le parti relative ad interventi di Opere pubbliche (OOPP) costituisce documento preliminare per l'inserimento nel piano delle OOPP degli interventi.”.

2. I comuni adeguano gli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo entro il 31 dicembre 2023.

#### 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 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all'articolo 3, e comunque non oltre il 31 dicembre 2023, sono consentiti, in ragione della loro natura, interventi di:

- a) riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione o da rilocalizzare;
- 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 380/2001. Eventuali ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente comma nei limiti massimi delle percentuali indicate al periodo precedente.
5. Le amministrazioni comunali individuano, con delibere del 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 decreto ministeriale 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 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana) 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 in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati. 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) fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche;
- 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;
- d) incentivare interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale ed ecologica, prevedendo, tra l'altro, lo sviluppo di architetture sostenibili quali la bioedilizia e protocolli di sostenibilità energetico ambientali;
- e) incrementare infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- f) pianificare azioni volte alla diffusione e all'applicazione delle buone pratiche per la valorizzazione del verde urbano e, in generale, degli spazi urbani aperti, pubblici e privati;
- g) favorire il riequilibrio ambientale, il rimboschimento cittadino e la forestazione urbana con infrastrutture verdi in grado di aumentare la resilienza al cambiamento climatico e ai suoi effetti;
- h) attuare soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per la resilienza urbana ed il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua ed il dissesto, la sicurezza sismica, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana.

10. La volumetria lorda da assentire non comprende i 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 380/2001.

12. Fatte salve le limitazioni previste dal terzo periodo del comma 1-ter dell'articolo 2-bis del dpr 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 16/2004 e delle distanze legittimamente preesistenti.

13. Per gli immobili dismessi, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, 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, laddove vi sia la disponibilità dell'area edificabile alternativa rispetto a quelle dove sussistono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari. Sono compatibili e complementari le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, terziaria, direzionale, turistico-recettivo.

14. Per immobili dismessi o da riqualificare è consentito presentare richiesta di 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 o comunque siano realizzati nel limite massimo del rapporto di copertura previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente e che, nel caso di delocalizzazione, le nuove aree abbiano destinazione conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente. Per gli interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione e recupero di cui al presente articolo 4 resta fermo il rispetto degli standard urbanistici di cui agli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale 1444/1968, fatta salva la facoltà delle amministrazioni comunali di escludere il ricorso alla monetizzazione degli standard. Ai fini del presente articolo le definizioni di cui all'articolo 3, comma 1, del dpr 380/2001, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

16. Ai fini dell'applicazione della presente legge è consentita, se funzionale alle nuove destinazioni e caratteristiche degli immobili, una diversa articolazione dei lotti e del relativo tipo di frazionamento.

17. Le istanze prodotte ai sensi 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), pendenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono definite con applicazione della disciplina giuridica vigente al momento di presentazione dell'istanza.

18. Ai sensi dell'articolo 23 quater, comma 8 del dpr 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 e 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.

## Art. 5

### (Definizione di Edilizia residenziale sociale)

1. L'Edilizia residenziale sociale (ERS) si realizza, in conformità alla disciplina statale in materia, attraverso interventi di natura immobiliare ed urbanistica e mira a garantire il diritto di abitare in una soluzione abitativa in proprietà o in locazione a costi convenzionati, a individui e nuclei familiari il cui reddito non consente di accedere ai prezzi di mercato, né sia idoneo per l'accesso al comparto dell'ERS. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e della disciplina regionale sugli alloggi di ERS. Gli interventi di edilizia residenziale sociale devono garantire livelli di qualità in linea con le più recenti esigenze dell'abitare sostenibile, attraverso un approccio integrato di carattere architettonico, di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.

2. La Regione favorisce la promozione ed il sostegno finanziario all'ERS e, sentiti l'Associazione nazionale comuni italiani regionale, le rappresentanze delle cooperative e delle imprese maggiormente rappresentative, nonché l'Osservatorio regionale per la casa, provvede ai sensi dell'articolo 10, comma 6, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015) convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80:

- a) a definire i criteri per la determinazione dei canoni di locazione dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'alloggio;

b) a stabilire modalità e criteri per la determinazione del prezzo di assegnazione o vendita.

#### Art. 6

(Incentivi economici)

1. Al fine di incentivare gli interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, la Giunta regionale è delegata ad aggiornare le tabelle parametriche relative al contributo di costruzione, entro il termine di novanta giorni dalla data dell'entrata in vigore della presente legge, prevedendo coefficienti di riduzione per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 e nell'ipotesi di utilizzo delle tecniche di bioedilizia.

#### Art. 7

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. La presente legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

#### Art. 8

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore quindici giorni dopo la sua pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

De Luca