

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA
XIV LEGISLATURA

PROPOSTA DI LEGGE N. 67

presentata dai Consiglieri regionali

BRUNO - AGUS - BARRACCIU - CARIA - COCCO Pietro - CUCCA - CUCCU - DIANA Giampaolo - ESPA -
LOTTO - MANCA - MELONI Marco - MELONI Valerio - MORICONI - PORCU - SABATINI - SOLINAS
Antonio - SANNA Gian Valerio - SORU

il 10 settembre 2009

*Disposizioni urgenti e straordinarie volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
ed al rilancio dell'economia*

RELAZIONE DEI PROPONENTI

La presente proposta di legge si propone di attuare nella Regione Sardegna un piano straordinario per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo volto a concretizzare una incentivazione dell'economia regionale in risposta alla grave crisi economica.

La proposta è redatta sulla base di una duplice visione delle problematiche economiche in gioco; la prima riguardante essenzialmente l'incentivazione dell'economia dell'impresa edilizia e la seconda con uno sguardo alle fasce sociali più deboli che non trovano possibilità di accesso al bene prima casa.

Con un finanziamento complessivo di 100 milioni di euro per il triennio 2010/2012 si provvede al finanziamento di 25 milioni di euro all'anno per contributi a fondo perduto ai sensi dell'articolo 8, comma 23, lettera b) e comma 24 della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), che consente l'erogazione a circa 1.200 nuclei familiari di un contributo a fondo perduto di 25.000 euro.

È previsto, inoltre, un investimento di 25 milioni di euro per interventi di edilizia residenziale pubblica nei comuni della Regione e un incremento della dotazione annuale di 30 milioni di euro per il 2010, 2011, 2012 dei benefici di cui alla legge regionale n. 32 del 1985, per la quale è disposta altresì una estensione delle fattispecie di accesso.

Viene, inoltre, prevista una importante iniziativa per il completamento del cosiddetto "non finito", ovvero l'insieme di quelle realizzazioni edilizie non portate a compimento quali facciate, intonaci, strutture grezze, coperture, selciati, recinzioni, urbanizzazioni primarie ecc. Per tali interventi sono previsti contributi a fondo perduto per coloro che vantano un reddito inferiore ai 35.000 euro e pari al massimo al 70 per cento dell'investimento previsto.

La presente legge inoltre prevede, agli articoli 3 e 4, la possibilità di ampliamenti volumetrici all'interno del patrimonio edilizio esistente nel rispetto del sistema di vincoli e di tutele disposto dalla pianificazione nazionale e regionale sovraordinata, e a condizione che gli immobili interessati agli interventi siano dotati dei titoli abilitativi alla data del 31 marzo 2009. Gli interventi di ampliamento inoltre sono subordinati alla non modifica delle destinazioni d'uso esistenti.

Al fine di armonizzare su tutto il territorio regionale gli effetti delle disposizioni della presente

legge è previsto che i finanziamenti di cui all'articolo 9, per ogni categoria di intervento, dovranno essere assegnati sulla base di parametri territoriali definiti per il 30 per cento in parti uguali per ogni territorio provinciale, il 30 per cento sulla base dell'estensione territoriale e il 40 per cento sulla base della consistenza demografica.

Le disposizioni previste nella presente si propongono il rispetto dei livelli di autonomia e di competenza dei singoli comuni che dovranno recepire, con atto deliberativo dei rispettivi consigli comunali, le disposizioni di che trattasi e potranno altresì limitarne l'attuazione al fine di conseguire la migliore coerenza e congruità con gli strumenti urbanistici in vigore o in fase di avanzata adozione.

TESTO DEL PROPONENTE

Art. 1

Finalità

1. La presente legge è finalizzata al rilancio dell'economia, risponde alle esigenze abitative delle famiglie ed interviene sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi e le finalità della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), favorendo gli interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.

2. I comuni, nel quadro delle loro specifiche autonomie ed attribuzioni, deliberano con atto del consiglio comunale l'applicazione delle norme di cui agli articoli 3 e 4 disponendo eventualmente le necessarie limitazioni ai fini della coerenza con i propri strumenti urbanistici.

Art. 2

Definizioni e parametri

1. Ai fini della presente legge, sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) per edifici abitativi si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale

di prima casa, nonché gli edifici ad uso abitativo necessari alle esigenze dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nelle attività imprenditoriali, artigiane ed agricole;

b) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato esclusivamente fuori terra; nel computo di detta superficie sono comprese le scale, i vani ascensore, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a metri 2,40, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;

c) per centri abitati si intendono quelli all'interno del perimetro individuato:

1) dal piano urbanistico comunale, qualora i comuni abbiano approvato o anche solo adottato detto atto di governo del territorio;

2) dagli strumenti urbanistici generali o dai regolamenti edilizi, qualora i comuni non abbiano approvato o anche solo adottato il piano urbanistico comunale ai sensi delle vigenti norme;

d) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici. In mancanza di definizioni contenute in detti

atti, si fa riferimento a quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti).

Art. 3

Interventi straordinari di ampliamento

1. Nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nel successivo articolo 5, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo, per l'intero edificio, di 70 metri quadrati di superficie utile lorda; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi, alla data del 31 marzo 2009, le seguenti caratteristiche:

- a) tipologia monofamiliare o bifamiliare;
- b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) con superficie utile lorda non superiore a 350 metri quadrati.

2. Negli immobili di cui alla lettera b) del comma 1 contenenti una pluralità di appartamenti la cui superficie utile lorda superi i 350 metri quadrati ed insistenti in zona di completamento edilizio B, al fine di ottimizzare le aree di completamento urbanistico è consentito per indici di edificabilità inferiori a 3,5 mc/mq un incremento del 20 per cento dell'indice massimo previsto per tali zone, qualora il

rapporto di copertura nel lotto non ecceda 0,60, non si superino le altezze massime e le distanze minime previste.

3. Con gli interventi di cui al comma 1, non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati.

4. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici; detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

a) gli edifici siano situati all'interno di centri abitati oppure, ove collocati fuori dai centri abitati, siano comunque dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idrogeologica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione paesaggistica, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni.

5. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, gli interventi di cui al comma 1 devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque, con riferimento alla climatizzazione

invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica inferiore almeno del 20 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia); in ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere dotata di finestre con intercapedini.

6. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 4 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al comma 5, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento realizzato.

Art. 4

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

1. Nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'articolo 5, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 35 per cento della superficie utile lorda già esistente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi.

2. Salvo quanto disposto dal comma 3, gli interventi edilizi di cui al comma 1 sono ammessi su edifici esistenti ed aventi esclusivamente destinazione d'uso abitativa alla data del 31 marzo 2009.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici all'interno dei quali siano presenti porzioni aventi destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura comunque non superiore al 25 per cento della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo; in tali casi gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non

sia aumentata.

4. Con gli interventi di cui al comma 1 non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, purché le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 metri quadrati.

5. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione paesaggistica, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono gli interventi di sostituzione edilizia; detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati ed in presenza delle seguenti due condizioni:

a) gli edifici abitativi siano situati all'interno dei centri abitati;

b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idrogeologica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione paesaggistica, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni.

6. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei seguenti parametri:

a) con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal decreto legislativo

n. 192 del 2005, è inferiore almeno del 50 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo n. 192 del 2005;

b) con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, e la superficie utile, è inferiore a 30 chilowattora per metro quadrato per anno.

7. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al comma 6, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.

8. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nel decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) articoli 8 e 9, nonché dalle ulteriori norme regionali.

Art. 5

Condizioni generali di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 3 e 4 perseguono il fine del miglioramento della qualità architettonica in relazione ai

caratteri urbanistici, storici, paesaggistici e ambientali del contesto territoriale in cui sono inseriti.

2. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici abitativi che, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività di cui all'articolo 7, risultino:

a) eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;

b) collocati all'interno di piani particolareggiati delle zone territoriali omogenee A o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, che ne impediscano la trasformazione;

c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

d) vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

e) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta come definite dal decreto legislativo n. 42 del 2004, articolo 142, o all'interno di aree sottoposte a disciplina di salvaguardia paesaggistica ai sensi del citato decreto legislativo o di leggi di natura sovraordinata;

f) collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali;

g) collocati all'interno di aree per le quali gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali prevedano

l'adozione e approvazione di piani attuativi.

3. Le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Per gli interventi di cui all'articolo 3, è consentito l'ampliamento con altezze superiori ai tre metri senza superare l'altezza dell'unità immobiliare interessata dall'ampliamento. Per gli interventi di cui all'articolo 4, è consentita la ricostruzione dei locali con altezze superiori a tre metri, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione.

4. Le superfici utili lorde per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia:

a) sono computate ai fini della determinazione della superficie utile lorda già esistente di cui all'articolo 3, comma 1 ed all'articolo 4, comma 1;

b) devono essere sottratte dagli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 3 e 4.

5. Gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli articoli 3 e 4 non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali sui medesimi edifici.

6. Alla data del 31 marzo 2009, le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui all'articolo 3 o gli edifici interessati dagli interventi di cui all'articolo 4 devono risultare regolarmente accatastati presso le competenti agenzie del territorio ai sensi del regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572 (Testo unico delle leggi sul nuovo catasto) o ai sensi del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249. Qualora non regolarmente accatastati, per dette unità immobiliari o per detti edifici, devono risultare già presentate, alla data del 31

marzo 2009, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale.

7. L'accatastamento o la dichiarazione di cui al comma 6 riguardante le unità immobiliari o gli edifici con destinazione d'uso residenziale deve riferirsi alla categoria abitazione del catasto dei fabbricati.

8. L'accatastamento o la dichiarazione di cui al comma 6 riguardante gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo o alle esigenze dei suoi familiari coadiuvanti o dei suoi addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola può riferirsi anche alla qualifica di fabbricato rurale del catasto dei terreni di cui al regio decreto 1572 del 1931.

9. L'accatastamento o la dichiarazione per le porzioni di edificio di cui all'articolo 4, comma 3, aventi destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, deve riferirsi alla categoria del catasto dei fabbricati corrispondente all'utilizzazione esistente di dette porzioni.

10. In sede di prima applicazione e comunque per un periodo non superiore ai dodici mesi i comuni possono provvedere a stralcio dei propri strumenti urbanistici, all'approvazione di specifici piani di risanamento volti al miglioramento dei contesti urbani ed insediativi gravati da difformità dei titoli abilitativi, incompleti delle urbanizzazioni o incoerenti rispetto ai correnti canoni urbanistici, a condizione che i piani di risanamento dimostrino il conseguimento di significativi ed adeguati valori paesaggistici e di qualità ambientale ed urbanistica così come definiti negli strumenti di pianificazione regionale.

Art. 6

Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi

1. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli

articoli 3 e 4 oppure il numero degli alloggi legittimato dalla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 7, se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 7

Titoli abilitativi degli interventi edilizi straordinari

1. Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 sono realizzati mediante la denuncia di inizio attività, nel rispetto delle disposizioni generali. Nella relazione asseverata è espressamente attestata la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni della presente legge nonché la certificazione dell'idoneità statica delle strutture realizzate.
2. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 può essere presentata non oltre il termine del 31 dicembre 2010.

Art. 8

Commissione regionale per il paesaggio

1. La commissione regionale di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, articolo 137, e successive modifiche ed integrazioni, è istituita con decreto del Presidente della Regione ed opera presso l'Assessorato degli enti locali, finanze ed urbanistica, resta in carica per la durata della legislatura in cui è stata costituita e decade improrogabilmente novanta giorni dopo l'insediamento del Consiglio regionale di nuova elezione.
2. La commissione regionale è composta:
 - a) dal direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, con funzioni di presidente;
 - b) dal direttore generale dei Beni culturali, informazione,

spettacolo e sport dell'Assessorato regionale della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport;

c) dal direttore regionale per i Beni culturali e paesaggistici o suo delegato;

d) dal soprintendente per i Beni architettonici e per il paesaggio o suo delegato;

e) dal soprintendente per i Beni archeologici o suo delegato;

f) da tre esperti di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella tutela del paesaggio scelti dalla Giunta regionale nell'ambito di terne designate:

- 1) dall'Università di Cagliari;
- 2) dall'Università di Sassari;
- 3) dalle fondazioni aventi per statuto finalità di tutela e promozione del patrimonio culturale aventi sede nella Regione;
- 4) dalle associazioni portatrici di interessi diffusi ed operanti nella Regione, riconosciute dalle vigenti disposizioni di legge in materia culturale ed ambientale.

3. Sulle proposte di nomina di cui al comma 2, lettera f) si esprime la Commissione consiliare competente entro dieci giorni dalla trasmissione della proposta della Giunta regionale.

Art. 9

Contributi per la prima casa ed interventi straordinari di edilizia residenziale pubblica

1. In sede di manovra finanziaria annuale, a valere sui fondi di cui al nuovo articolo 8 dello Statuto regionale, per il 2010, 2011 e

2012 sono stanziati 100 milioni di euro all'anno per:

a) contributi a fondo perduto ai sensi dell'articolo 8, comma 23, lettera b) e comma 24 della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008) quanto a 25 milioni di euro;

b) interventi di edilizia residenziale pubblica nei comuni della Regione per ulteriori 25 milioni di euro;

c) finanziamenti a fondo perduto nella misura di 20 milioni di euro all'anno per il completamento del "non finito" (facciate, intonaci, strutture grezze, coperture, selciati, recinzioni, ecc.). Il contributo è concesso a cittadini con reddito inferiore ai 35.000 mila euro, nella misura del 50 per cento delle spese certificate da perizia tecnica. L'80 per cento del contributo è erogato all'atto della concessione del finanziamento mentre il restante 20 per cento, a saldo, dietro presentazione di autocertificazione del beneficiario attestante la conclusione dei lavori.

2. Al fine di evitare i maggiori costi per l'acquisizione delle aree occorrenti all'attuazione degli interventi di cui al comma 1, lettera b), ai proprietari che aderiscono alla cessione volontaria delle aree all'Amministrazione comunale, possono essere assegnate, in luogo degli indennizzi di legge, quote delle volumetrie ricadenti in area urbanizzata complessivamente realizzabili nello specifico piano attuativo, commisurate al valore delle aree cedute e comunque non superiori al 30 per cento del totale.

3. Per le finalità di cui alla presente legge sono inoltre estese le fattispecie di accesso ai benefici di cui alla legge regionale n. 32

del 1985, per la quale è disposto un incremento della dotazione annuale di 30 milioni di euro per il 2010, 2011 e 2012.

4. I finanziamenti di cui sopra, per ogni categoria di intervento sono assegnati sulla base di parametri territoriali definiti per il 30 per cento in parti uguali per ogni territorio provinciale, il 30 per cento sulla base dell'estensione territoriale e il 40 per cento sulla base della consistenza demografica.

Art. 10

Norma finanziaria

1. Per l'attuazione della presente legge è autorizzata la spesa annua di euro 100.000.000 per ciascuna delle annualità 2010, 2011 e 2012 (UPB di nuova istituzione) a valere sulle nuove entrate di cui al riformato articolo 8 dello Statuto di autonomia.

2. I bilanci annuali provvedono alla programmazione puntuale delle risorse di cui al comma 1.

Art. 11

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.