



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

LEGGE REGIONALE n. 36 del 19 dicembre 2023

“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”.

modificata dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 13 del 28 marzo 2024



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Richiamo alla Legge Regionale n. 14 del 30 luglio 2009: “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale” (cd. Piano Casa)

Art. 3: Interventi straordinari di ampliamento

Possono essere ampliati per una sola volta, nel limite del **20% della volumetria complessiva**, e comunque per non oltre 300 mc, gli edifici residenziali nonché gli edifici non residenziali o misti limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000 mq.....

Art. 4: Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali o misti con realizzazione di un **aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente** alla data di entrata in vigore della presente legge da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati, e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico.....



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Obbiettivi della nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023:

- Superare le criticità derivanti dal rango delle Leggi e dei Decreti sovraordinati che hanno messo in crisi il “vecchio Piano Casa”;
- Incentivare processi di “rigenerazione urbana”;
- Incentivare interventi di edilizia residenziale sociale;
- Consentire ai singoli Comuni di recepire la Legge, conformandola alle peculiarità dei propri territori.



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

- Necessità di recepire i benefici della Legge Regionale mediante Delibera di Consiglio Comunale
- Il riconoscimento degli incentivi volumetrici costituisce variante dello strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 12, comma 3, lettera e) della Legge Regionale n. 20/2001 (*“Norme generali di governo e uso del territorio”*)

Art. 4

Ambiti d'intervento

*Fatto salvo quanto previsto dal comma 2, il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 è **subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20** (Norme generali di governo e uso del territorio),.....*

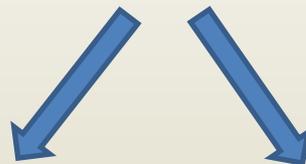


CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

Incentivi, condizioni, ambiti d'intervento e limiti di applicazione



**Criteria generali imposti dal
legislatore**

**Autonomia dei Comuni nel
riconoscimento degli incentivi
derogatori (Delibera di
Consiglio)**



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

CRITERI GENERALI DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

AMPLIAMENTO di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a):

- il 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti nelle zone omogenee B, C, D ed F, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
- il 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, in zone omogenee E, che non comportano la modifica della destinazione d'uso;



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

CRITERI GENERALI DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a):

- il 35% della volumetria complessiva per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti nelle zone omogenee B, C, D ed F, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
- il 35% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, in zone omogenee E, che non comportano la modifica della destinazione d'uso;



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

CRITERI GENERALI DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E DELOCALIZZAZIONE (ristrutturazione urbanistica – art. 3, co.1, lett. f) del DPR 380/01) di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti in ambiti individuati dall'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l) (*ambiti vincolati*):

- il 35% della volumetria complessiva per gli interventi di delocalizzazione all'interno degli ambiti individuati dai Comuni nelle zone B e C, delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g) h), i), j), k) ed l) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti.



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Gli interventi di ***ampliamento*** e ***demolizione e ricostruzione*** (art. 2, comma 1):

1 - Saranno applicabili in tutte le zone omogenee B e C, così come individuate nel P.R.G. vigente (grafico n. 1);

2 – NON saranno applicabili nelle zone omogenee F, in quanto non presenti nel territorio comunale aree *interamente intercluse* all'interno delle zone B e C;

3 - Potranno derogare i limiti di densità edilizia previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/01, senza che questo comporti il superamento della densità edilizia oltre i 6,75 mc/mq;



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Per gli interventi di **ampliamento** (*art. 2, comma 1, lettera a*), da realizzarsi in *continuità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal PRG:*

- Sarà consentito derogare le altezze massime e le distanze minime previste dalle NTA del PRG, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal D.M. 1444/1968 e di quanto previsto dall'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/01. A tal proposito, in merito alle altezze massime ammissibili, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 8 del d.m. 1444/1968, non si potranno superare le altezze degli edifici preesistenti e ricadenti all'interno delle "maglie" così come individuate e rappresentate nel grafico n. 2
- Sarà consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a standard



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Per gli interventi di **demolizione e ricostruzione** (art. 2, comma 1, lettera b), da realizzarsi alle condizioni elencate al comma 3 dell'art. 3:

- Sarà consentito effettuare interventi di piantumazione, laddove per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, non sia possibile ridurre le superfici impermeabili per una quota minima pari al 20% di quella preesistente, preventivamente verificato ed approvato dal competente Ufficio Comunale, su un'area pubblica concordata con la stessa Amministrazione
- Sarà consentita, in alternativa alla cessione delle superfici a standard, la monetizzazione delle stesse utilizzando dette risorse per la realizzazione, anche da parte del proponente, di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, su aree preventivamente individuate dall'Amministrazione e previa stipulazione di apposita convenzione



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Per gli interventi di ***demolizione e ricostruzione con delocalizzazione*** (art. 2, comma 2), *da realizzarsi alle condizioni elencate al comma 4 dell'art. 3:*

- Sarà consentita la delocalizzazione nelle zone omogenee B e C solo a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento di Valutazione Ambientale Strategica da avviare secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 44/2012 e dal relativo Regolamento attuativo n. 18/2013



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Per tutti gli interventi previsti dalla Legge Regionale:

- Sarà consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a parcheggio, così come calcolati dalla L. n. 122/1989, in rapporto al volume ampliato, nel caso di interventi di ampliamento (art. 2, comma 1, lettera a), e sulla volumetria totale, nei casi di demolizione e ricostruzione (art. 2 comma 1 lettera b), previa dimostrazione mediante relazione asseverata dal tecnico incaricato ed approvata da parte del tecnico comunale, purchè, nel rispetto di quanto già stabilito dall'art. 6 del Titolo I delle NTA del PRG, sia sempre garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Per gli interventi di ampliamento è previsto il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'edificio ricostruito deve acquisire il punteggio 3 nello strumento di valutazione della sostenibilità ambientale:

- Sarà consentita, all'interno dei diversi ambiti individuati per l'applicazione dei bonus volumetrici, una graduazione degli incentivi previsti dall'art. 2 entro i limiti previsti dal medesimo articolo. Di conseguenza, i requisiti di prestazione energetica previsti dall'articolo 3, comma 2, lettera b), potranno essere proporzionalmente ridotti nel caso di riduzione degli incentivi finalizzati alla realizzazione degli interventi di ampliamento di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), arrotondando i risultati dei valori energetici in eccesso;



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Gli interventi di ***ampliamento e demolizione e ricostruzione*** (art. 2, comma 1):

- saranno applicabili agli edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, ubicati nei contesti rurali (zone omogenee E), senza possibilità di deroga ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 dello stesso d.m. n. 1444/1968.

Riferimento all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 (“..... *L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.....*”) e l'art. 2-bis, comma 1-bis dello stesso DPR 380/01 (“*Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio*”);



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PER IL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

art. 4 comma 1 della Legge Regionale

Misure finalizzate alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale (art. 6):

- sarà previsto in favore di coloro che effettuano interventi di cui all'articolo 3, comma 3 (demolizione e ricostruzione) e comma 4 (demolizione e ricostruzione con delocalizzazione), esclusioni dell'IMU, nonché la completa esenzione dal contributo di costruzione, nel caso in cui l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati;
- apposita convenzione stabilisca l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati secondo quanto previsto dal comma 1, dell'art. 6 della Legge Regionale, nonché le modalità di determinazione del canone di locazione, del canone di locazione con patto di futura vendita e del prezzo massimo di vendita degli stessi;



CITTÀ DI MODUGNO

Servizio 4 – Assetto del Territorio

Nuova Legge sulla Ristrutturazione edilizia n. 36 del 19 dicembre 2023

LIMITI DI APPLICAZIONE

art. 5 della Legge Regionale

Sono esclusi dall'applicazione della Legge, fermo restando la possibilità di delocalizzare le nuove volumetrie (art. 2, comma 2), gli edifici.....

....realizzati illegittimamente, anche parzialmente

.....di valore storico, culturale e architettonico o testimoniale (individuati dallo strumento urbanistico generale) anche se privi di interesse culturale. In assenza di tale individuazione sono esclusi gli edifici realizzati prima del 31.12.1950

....ubicati in aree e siti di cui alle lettere g), h), i), J) e K) dell'art. 5

....che hanno già usufruito degli incentivi volumetrici previsti dalla L.R. 14/2009

....all'interno del centro storico

....di valore storico-culturale, tutelati dal D.lgs. 42/2004 parte II

....ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici (art. 3, DM 1444/68)

....ubicati all'interno delle fasce di rispetto per viabilità, ferrovie, cimiteri,