



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 85 del 2 ottobre 2023

DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI

CAPOLEI, DELLA CASA, COLAROSSO, SIMEONI e MITRANO

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONE LAZIO 18 LUGLIO 2017, N. 7

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV – I – V - VIII

ALTRI PARERI RICHIESTI: -



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Cons. Fabio CAPOLEI
Consigliere Segretario

**Proposta di legge regionale concernente:
“Modifiche alla Legge regione Lazio 18 luglio 2017, N.7”**

di iniziativa del Consigliere regionale Fabio CAPOLEI

Firmato digitalmente da: Fabio Capolei
Data: 02/10/2023 12:27:37

Firmato digitalmente da:
Roberta Della Casa
Data: 02/10/2023 12:40:04

Firmato digitalmente da:
Marco Colarossi
Data: 02/10/2023 12:48:05

Firmato digitalmente da: Giorgio Simeoni
Data: 02/10/2023 13:09:52

Firmato digitalmente da:
Cosmo Mitrano
Data: 02/10/2023 14:59:05



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Cons. Fabio CAPOLEI
Consigliere Segretario

RELAZIONE

Il c.d. piano casa doveva essere una norma a tempo, ma la maggior parte delle Regioni ha deciso, da ormai molti anni, di prorogarla o addirittura di renderla una misura fissa, senza scadenza, proprio perché rappresentava una fattispecie maggiormente orientata a piccoli interventi di ampliamento destinati ai proprietari singoli di immobili; Al contrario delle novelle di cui al DL 112/2008, la Regione Lazio, con la "Rigenerazione Urbana", oltre al coinvolgimento attivo dei Comuni, ha previsto come strumento principale per ottenere maggiore cubatura, l'istituto della demolizione e ricostruzione dell'immobile, con premialità per l'appunto nella "sostituzione edilizia" del vecchio manufatto ed edificazione del nuovo, secondo i più moderni principi antisismici ed energetici; Allo stato tuttavia, l'intervento di cui alla L.R. n.7/2017, non sembrerebbe aver fornito un importante contributo edificatorio in quanto il comma n.1 dell'art.5, consentendo maggiore cubatura riferita ad interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, previa deliberazione di consiglio comunale secondo i canoni dell'art.1 co.3 L.R. 36/1987, ha creato un meccanismo complesso per disciplinare i predetti interventi che, allo stato, hanno interessato pochissimi Enti Locali. Quanto poi al comma n.1 dell'art.6, limitando il "premio di cubatura" alla sola demolizione con ricostruzione dell'immobile, nega la possibilità edificatoria a quanti in maniera "diretta" vorrebbero rendere il proprio immobile più idoneo alle esigenze familiari. Del resto, tali prescrizioni, risultano poco commisurate allo sforzo economico dell'opera rispetto ai canoni di cui al predetto art.5, ove si consentono i medesimi premi volumetrici a fronte di interventi decisamente diversi per impegno nella spesa. Il successivo comma n.2 del medesimo articolo, prevede la possibilità di effettuare cambi nella destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti. Così come prevista la norma, non arreca nessun beneficio in quanto, non permette di far emergere il sommerso ex art.31 DPR 380/01 poiché, è indubbio, che la necessità nel cambio d'uso sia da riferirsi a panoramiche abitative spesso monofamiliari, con pieno mantenimento di sagoma ed ingombro volumetrico dell'edificio, ma in evidente contrasto con le previsioni urbanistiche. L'inattuabilità di quanto predetto, non solo ha comportato sei lunghi anni di sofferenza edificatoria in danno di cittadini ed imprese ma, al contempo, un mancato introito nella casse comunali degli oneri di urbanizzazione; Del resto, si sottolinea che, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sebbene con modalità di "sommerso urbanistico", già subiscono il carico indotto dai numerosi cambi nella destinazione d'uso concretamente impressi agli alloggi, che determina inevitabilmente una variazione quantitativa e qualitativa del carico urbanistico, a fronte di un mancato introito nella casse pubbliche.

Le politiche di cui alla L.R. n.7/2017, hanno inevitabilmente accresciuto l'uso, del resto il più delle volte distorto, degli strumenti di cui alla legge regionali n. 13/2009 e n.6/2008 s.m.i., ovvero strumenti che, come il caso delle "serre bioclimatiche", comportano un "premio di cubatura" del 30% rispetto alla superficie residenziale di riferimento e, trattandosi di volumi non tecnologici, allo stato vengono edificati senza pagamento di oneri di urbanizzazione. Come si vede, desta stupore una così ampia premialità a "costo zero" di quanto al punto precedente, rispetto ai paradigmi edificatori di cui agli art. 5 e 6 della legge regionale del Lazio relativa alla rigenerazione urbana.



Valutati i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo accresciuti notevolmente nel contesto regionale, è intenzione con la presente legge regionale, limitare il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dello stesso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, dei volumi esistenti, nonché di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

A tal scopo la proposta si compone di sei articoli, così suddivisi:

art.1 Modifiche al comma 1 dell'art.5 denominato "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici", con il presente articolo viene snellita la procedura per consentire agli Enti locali di canonizzare nei propri strumenti urbanistici, interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, previa deliberazione di consiglio comunale scevra dalle lungaggini dell'iter di cui all'art.1 comma 3 della L.R. 36/1987.

art.2 Modifiche all'art.6 denominato "interventi diretti", possibilità di procedere in via "diretta" compatibilmente con distacchi e vincoli di ptp, a nuova cubatura in deroga ai strumenti urbanistici, concedendo nel contempo un premio maggiorato, a chi invece provveda secondo la vigente normativa, alla sostituzione del precedente corpo di fabbrica per mezzo di nuova costruzione, ritenendo possibile, con provvedimento *ex tunc*, il cambio nella destinazione d'uso di parte di immobili, in deroga ai strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alla sagoma ed ingombro volumetrico già assentito.

art.3 Introduzione dell'art.6 bis denominato "Esclusioni", previsione destinata alla salvaguardia di area con inedificabilità assoluta o relativa.

Art.4 Introduzione dell'art. 6 ter denominato "adeguamenti comunali", riconoscendo l'importanza degli Enti locali nella gestione e salvaguardia dei propri territori, anche in conformità alle proprie peculiarità e strumenti urbanistici, la previsione li rende parte attiva nell'applicazione della norma.

Art.5 Norma finanziaria, la presente legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale poiché recante esclusivamente disposizioni a carattere ordinamentale.

Art.6. Entrata in vigore, la presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Cons. Fabio CAPOLEI
Consigliere Segretario

Art.1

(Modifiche agli artt. 1 e 5 della Legge regione Lazio 18 luglio 2017, n.7)

1. Al comma 1 dell'articolo 5 della l.r. 07/2017 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) Le parole “*..con deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3 della l.r. 36/1987..*” sono sostituite dalle seguenti “ *con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del consiglio comunale*”.

2. Al comma 6 dell'articolo 1 della l.r. 07/2017 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a. Prima delle parole “ *I programmi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi di intervento..*” si inseriscano le parole “ *fatte salve la previsioni di cui al comma 1 dell'articolo 5*”.



Art.2

(Modifiche all'art.6 della Legge regione Lazio 18 luglio 2017, n.7)

1. Al comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 07/2017 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a. Le parole “*..incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria*” sono sostituite dalle seguenti “ *incremento fino a un massimo del 30 per cento della volumetria*”.
2. Dopo il comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 07/2017, viene inserito il comma 1 bis contenente le seguenti parole “ *Sulle volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, realizzate o in corso di realizzazione in conformità a regolare titolo edificatorio, non eccedenti i 600 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 100 metri cubi, sono ammessi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, nei limiti dell'incremento della volumetria pari al 20 per cento, da realizzarsi ex art. 23 DPR 380/2001*”.
3. Dopo il comma 1 bis dell'articolo 6 della l.r. 07/2017, viene inserito il comma 1 ter contenente le seguenti parole “*Gli interventi di ampliamento di superficie residenziale di cui al precedente comma, possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori e/o volumi tecnici, anche non tecnologici di efficientamento energetico, ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze.*”
4. Dopo il comma 1 ter dell'articolo 6 della l.r. 07/2017, viene inserito il comma 1 quater contenente le seguenti parole “*gli ampliamenti di cui ai precedenti commi 1 bis e 1 ter, sono realizzabili in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti, fermo restando il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale o comportanti sopraelevazioni, delle indicazioni tipologiche, formali e costruttive di livello puntuale degli strumenti urbanistici o degli atti di pianificazione territoriale vigenti*”.



Art.3

(Modifiche alla Legge regione Lazio 18 luglio 2017, n.7)

1. Dopo l'articolo 6 della l.r. 07/2017, viene inserito l'articolo 6 bis contenente le seguenti parole " *Gli ampliamenti previsti dai commi 1 bis e 1 ter del precedente articolo non si applicano:*
 - a. *nei confronti degli edifici o relative pertinenze ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale e da quelle analoghe di salvaguardia;*
 - b. *ricadenti in aree demaniali marittime;*
 - c. *ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della norma con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale;*
 - d. *vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda 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) e s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti;*
 - e. *aree assoggettate al regime di mantenimento, limitatamente alla fascia di profondità di 300 metri calcolati in linea d'aria dalla battigia anche per i terreni elevati sul mare;*
 - f. *Per gli edifici ricadenti nel territorio dei parchi si applica la disciplina relativa agli interventi di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso stabilita nei relativi piani in conformità al vigente piano paesistico regionale (PTCP), salva la facoltà di ogni Ente Parco di individuare le aree in cui sono applicabili le disposizioni dei commi 1 bis e 1 ter dell'articolo 6, mediante apposita deliberazione comportante adozione di variante al vigente piano del Parco da approvarsi con le procedure previste dalla normativa statale e regionale in materia e nel rispetto della disciplina sulla valutazione ambientale strategica e sulla valutazione di incidenza.*
 - g. *Resta fermo per ogni singolo intervento il rilascio del prescritto nulla-osta da parte dell'Ente Parco ai sensi della vigente normativa in materia di aree protette, nonché il rilascio della prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni;*



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Cons. Fabio CAPOLEI
Consigliere Segretario

Art.4

(Modifiche alla Legge regione Lazio 18 luglio 2017, n.7)

1. Dopo l'articolo 6 bis della l.r. 07/2017, viene inserito l'articolo 6 ter contenente le seguenti parole:
 - a. *Viene riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le opere di cui al comma 3 dell'art.6 nonché, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, di individuare parti del proprio territorio nelle quali tali disposizioni non trovano applicazione per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico ambientale, culturale.*
 - b. *Gli ampliamenti di cui ai commi 2 e 3 dell'art.6 non si sommano tra loro, né con quelli eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.*



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Cons. Fabio CAPOLEI
Consigliere Segretario

Art.5

(Norma finanziaria)

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



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Cons. Fabio CAPOLEI
Consigliere Segretario

Art. 6
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.