

**PROPOSTA DI LEGGE*****SEMPLIFICAZIONI E MISURE INCENTIVANTI IL GOVERNO DEL TERRITORIO*****RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

La presente proposta prevede una serie di disposizioni in materia di governo del territorio, inteso nelle sue articolate accezioni, e di politiche della casa. Tali disposizioni consistono in modifiche di normative esistenti (artt. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18) ovvero in introduzione di previsioni autonome (artt. 6, 7, 14,15 e 19); i conclusivi articoli 20 e 21 riguardano, rispettivamente, la non onerosità e l'entrata in vigore.

Talune modifiche rivestono carattere sostanziale, andando quindi ad introdurre discipline positive volte a regolare funzioni o attività, sia pubbliche che private; altre, non di minore importanza, hanno carattere procedurale, volte ad aumentare l'efficienza nella produzione di atti e a ridurre al minimo gli sprechi procedurali da parte delle pubbliche amministrazioni in termini di tempistiche e passaggi necessari.

Le proposte sono il frutto di un attento ascolto delle esigenze espresse dalle diverse componenti dei territori e dalle realtà sociali e istituzionali che tali territori animano, vivono e necessariamente trasformano, sono state precedute da accurate analisi delle ricadute delle normative vigenti e dei relativi profili suscettibili di potenziamento o miglioramento, e, infine, sono state messe in campo le opportune strategie normative capaci di concretizzare la visione degli obiettivi da raggiungere.

Tutte le norme proposte sono ispirate all'idea di ridurre al massimo la divaricazione tra realtà sociale e realtà giuridica, tra bisogni della collettività ed efficienza dell'apparato amministrativo, perseguendo una filosofia di semplificazione e liberalizzazione "controllate", in cui le attività private hanno luogo e si sviluppano all'unisono con la sostenibilità urbanistica e la tutela del territorio.

Di seguito sono analizzate distintamente, necessariamente non in forma dettagliata, le singole disposizioni.

ART. 1. Contiene una serie di modifiche alla legge regionale 38/1999, relativa al governo del territorio. In particolare, si interviene sulle funzioni e sulla composizione del comitato regionale per il territorio (che svolge funzioni in tema di approvazione degli strumenti urbanistici), si introducono innovazioni in merito ai piccoli interventi ammissibili in zona agricola, finalizzati a rivitalizzare gli edifici inutilizzati e a consentire modeste opere a corredo dei fabbricati esistenti strettamente funzionali al loro migliore godimento, si definiscono le corrette modalità di presentazione dei piani di utilizzazione aziendale in seno al procedimento di accertamento di conformità urbanistica e, infine, in attesa di una strutturale rivisitazione della legge regionale 38/99, si potenzia la facoltatività del ricorso al PUCG, per ora ancora vigente, come strumento di pianificazione urbanistica del territorio alternativo al PRG.



ART. 2. Contiene numerose e sostanziali modifiche alla legge regionale 7/2017, relativa alla rigenerazione urbana. Oltre ad interventi che mirano a precisare aspetti non sempre chiari per le amministrazioni chiamate ad applicarli e a recepire taluni principi introdotti in via di applicazione ma non ancora positivizzati, si introducono innovazioni sostanziali per migliorare le funzionalità della legge che, nel tempo si è riscontrato non essere ottimali. In tal senso, si aumentano gli incentivi volumetrici per gli interventi di demolizione e ricostruzione (artt. 2 e 6) nonché per la ristrutturazione edilizia (art. 6) che nella normativa vigente non erano previsti. Tali incentivi puntano a rendere i suddetti interventi maggiormente appetibili nonché consoni ad un mercato che ha visto una lievitazione importante dei costi di realizzazione. Si introduce un nuovo articolo (art. 3 bis) mirato a disciplinare e incentivare la delocalizzare gli edifici situati in aree strategiche, demaniali, tutelate o vincolate, si rimuove la preclusione che attualmente interessa le medie strutture di vendita (artt. 3 e 4), si ridisegna l'impianto della disposizione sui mutamenti di destinazione d'uso (art. 4) e di quella sugli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico (art. 5), eliminando in quest'ultima la necessità della deliberazione comunale per consentire gli interventi stessi, si introduce la possibilità di realizzare interventi di recupero di superfici o volumi preesistenti (art. 6) e si ridisciplina con limiti meno stringenti il mutamento di destinazione d'uso delle sale cinematografiche e dei centri culturali (art. 6, comma 4) al fine della loro necessaria rivitalizzazione. Infine, si prevede la partecipazione della Regione al procedimento di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi effettuati ai sensi della l.r. 7/2017 maggiormente impattanti.

ART. 3. Modifica la disciplina regionale in tema di interventi di recupero dei sottotetti esistenti di cui alla legge regionale 13/2009. In particolare, si modifica la data di realizzazione dei sottotetti che è possibile sottoporre a recupero a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, e si rimuove la preclusione, che attualmente sussiste, della realizzabilità di tali interventi negli insediamenti urbani storici, ad eccezione degli edifici tutelati come beni storici o monumentali.

ART. 4. Modifica della legge regionale 19/2022 in tema di conferimento di funzioni urbanistiche ai comuni capoluoghi di Provincia e a quelli con più di cinquantamila abitanti. Decorso un anno dall'entrata in vigore della legge non si è riscontrato un effettivo ricorso all'esercizio di tali funzioni, per cui, fermo restando quanto previsto per i comuni che hanno già sottoscritto la convenzione disciplinatrice, le funzioni conferite agli altri comuni sono circoscritte alle deliberazioni di cui agli artt. 1 e 1 bis della l.r. 36/1987 e si introduce una forma di controllo sull'esercizio delle funzioni con la possibilità di loro revoca in determinate fattispecie.

ART. 5. Modifica il Testo unico del commercio, legge regionale 22/2019, nonché la legge regionale 5/2020 e la legge regionale 37/1996, normative in tema di cinema e audiovisivo, al fine di rendere maggiormente elastica la rifunzionalizzazione dei teatri, delle sale cinematografiche, anche



mediante lo svolgimento in tali sedi di attività commerciali, artigianali e di servizi. E' prevista inoltre la possibilità di realizzare nuove sale attraverso il recupero di volumi e di superfici accessorie e pertinenziali.

ART. 6. Disciplina le procedure da adottare per le deliberazioni di competenza comunale finalizzate alla valorizzazione degli immobili di proprietà pubblica prevista dall'art. 58 della legge 133/2008. Al contempo, prevede che con tali deliberazioni possano essere incrementate le potenzialità dei suddetti immobili, modificandone le destinazioni d'uso o aumentandone le capacità edificatorie, prevedendo che qualora tali interventi siano soggetti alle procedure regionali di valutazione di impatto ambientale ovvero di valutazione ambientale strategica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", tali procedure sono svolte con termini ridotti alla metà.

Art 7. Coordinamento delle procedure di valutazione ambientale. La norma effettua il coordinamento procedurale nel caso in cui un progetto sia sottoposto, oltre che alla valutazione di impatto ambientale, anche alle procedure regionali di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli 12 e 13 del medesimo d.lgs. 152/2006, stabilendo che i relativi procedimenti siano svolti congiuntamente e si concludano con un unico provvedimento amministrativo, realizzando in tal modo una misura di semplificazione di assoluto rilievo.

ART. 8. Modifica la legge regionale 8/2012, relativa al conferimento ai comuni di funzioni amministrative in tema di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche; in particolare viene ulteriormente ampliata la casistica degli interventi per i quali l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal comune e non dalla regione. Si tratta di una importante misura di snellimento in quanto sempre più interventi restano nella competenza dell'ente territoriale più vicino al cittadino e al territorio.

ART. 9. Modifica la legge regionale 8/2001 in tema di carburanti. Le disposizioni mirano a semplificare la procedura per approvare la variante urbanistica eventualmente necessaria per la localizzazione degli impianti, a ridefinire i limiti dimensionali degli impianti, a specificare i requisiti che devono sussistere in capo al richiedente l'autorizzazione per l'installazione e l'esercizio di un impianto nonché a disciplinare la decadenza dalla suddetta autorizzazione, oltre ad apportare necessari adeguamenti al d.lgs. 32/1998.

ART. 10. Modifica la legge regionale 36/1987 relativa alle procedure urbanistiche per l'approvazione degli strumenti attuativi. Sono introdotte diverse semplificazioni: è prevista la competenza della giunta comunale al posto del consiglio per le modifiche a piani attuativi, che non costituiscono variante, di cui all'art. 1 della legge; all'art. 1 bis viene introdotta una disposizione volta ad adattare le rigidità delle previsioni urbanistiche in tema di edifici industriali alle sempre più emergenti attività di logistica, che presentano, allo stato, criticità con riferimento alle altezze realizzabili. Infine, nell'ottica della semplificazione e della razionalizzazione delle procedure, viene



prevista la non necessità del parere paesaggistico limitata a quelle modifiche a porzioni di piani che non riguardano le aree effettivamente interessate da vincoli paesaggistici.

ART. 11. Modifica la legge regionale 24/1998 con riferimento alle forme notiziali dell'avvenuto deposito del Piano paesaggistico regionale adottato, adeguandole alle previsioni della legge 69/2009, e novella i tempi dell'aggiornamento periodico del Piano stesso, portandoli a tre dai precedenti cinque anni, al fine di sollecitare maggiormente tale attività.

ART. 12. Modifica alla legge regionale 15/2008 con riferimento alle incompatibilità geografiche per la nomina del commissario ad acta per l'esercizio del potere sostitutivo regionale, rendendole meno rigide e riconducendole ad un criterio di maggiore ragionevolezza, venendo sostituito il limite della residenza in una provincia diversa con quello del solo comune.

ART. 13. Modifica la legge regionale 21/2009 relativamente ai temi dell'edilizia residenziale sociale, intervenendo sulla determinazione del valore del canone calmierato adeguandolo dopo 14 anni dall'entrata in vigore della legge, ai valori di mercato inevitabilmente profondamente mutati, oltre ad una serie di novelle correttive in relazione alla alienazione di detti immobili per coloro che avendone i requisiti ne facciano richiesta, alla precisazione di disposizioni, tra cui il riferimento volto a ricomprendere i piani attuativi decaduti o ripianificati nel campo di applicazione della legge, già presente ma non riportato in tutte le disposizioni.

ART. 14. Introduce una importante procedura speditiva finalizzata ad approvare, con modalità partecipative e semplificate, varianti agli strumenti di pianificazione urbanistica in sede di approvazione di interventi attuativi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC). Tra gli scopi della norma vi è anche quello di garantire il rispetto dei tempi e delle procedure previste dalle norme sia nazionali che regionali, dando attuazione ai contenuti dell'art. 48, comma 5 quater, del d.l. 77/2021 convertito dalla legge 108/2021. Qualora, ai fini dell'approvazione degli interventi, sia necessaria l'attivazione delle procedure regionali di valutazione d'impatto ambientale e valutazione ambientale strategica di cui all'art. 6 del d.lgs. 152/2006, le stesse sono svolte con termini ridotti alla metà.

ART. 15 Introduce disposizioni per facilitare il rinnovo delle autorizzazioni in materia di attività estrattiva.

ART. 16. Modifica la legge regionale 13/1997. Si introduce una innovativa e necessaria disciplina per le aree ricadenti nel Consorzio unico per lo sviluppo industriale di cui all'art. 40 della l.r. 7/2018, consentendo l'insediamento di attività destinate alla logistica nelle aree aventi destinazione industriale, prevedendo anche la possibilità di derogare le altezze massime previste dal piano regolatore del consorzio ove ciò sia necessario per lo svolgimento di dette attività. Si tratta di una disciplina rilevante, in quanto per la prima volta è riconosciuta e normata una attività che assume sempre più rilievo nel contesto economico e produttivo nazionale.



ART. 17. Modifica la legge regionale 7/2014 in tema di interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione, al fine di ridisciplinare la modifica dei termini del vincolo di locazione obbligatoria onde consentire la trasformazione del titolo di godimento del bene in favore dei locatari interessati.

Articolo 18. Modifiche alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, apportando piccole modifiche ad alcuni parametri al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico.

Articolo 19. Interpretazione autentica dell'articolo 9 della legge regionale 2 luglio 2020, n. 5.

ARTT. 20 e 21. Prevedono la necessaria clausola di non onerosità delle disposizioni di legge proposte e la disciplina dell'entrata in vigore delle stesse.