

**Legge regionale 10 luglio 2008, n. 12**

Norme per i centri storici.

Il Consiglio regionale ha approvato.

LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA

la seguente legge:

## TITOLO I FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

### Art. 1 (Finalità)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 11, comma 8 dello Statuto, detta norme per la rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario, della disciplina per la tutela dell'ambiente, dei beni culturali e del paesaggio e dei principi fondamentali stabiliti dalla normativa statale in materia di governo del territorio.

2. La Regione tramite la programmazione integrata delle risorse economiche e la partecipazione dei cittadini, dei soggetti istituzionali e delle componenti sociali, favorisce nei centri storici:

a) la redazione, da parte dei Comuni, dei quadri strategici di valorizzazione di cui all'articolo 4, intesi anche come strumento di intervento ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24 (Disposizioni in materia di commercio in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114);

b) l'attuazione dei programmi urbanistici e dei piani attuativi previsti dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), nonché dei programmi urbani complessi di cui alla legge regionale 11 aprile 1997, n. 13 (Norme in materia di riqualificazione urbana).

Art. 2  
(Definizioni)

1. Agli effetti della presente legge si intendono per:

a) centri storici: gli insediamenti urbani di cui all'articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 (Piano urbanistico territoriale), che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico. Gli insediamenti sono individuati e perimetrati dal Comune, nello strumento urbanistico generale, quali zone A, ai sensi dell'articolo 2 del 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, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

b) ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP): aree, delimitate dai Comuni, prevalentemente all'interno dei centri storici, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare;

c) quadro strategico di valorizzazione: programma di valorizzazione dei centri storici, compresi gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui alla lettera b), che delinea le politiche generali che il Comune intende attuare per conseguire gli obiettivi di cui all'articolo 3;

d) edificio: insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, architettonici e decorativi,

reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o parzialmente collegata ad edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari o parti di esse, indipendentemente dal regime della proprietà;

e) isolato: uno o più edifici contigui circondati da strade e spazi liberi;

f) esercizio multisettoriale: attività integrata da un punto di vista imprenditoriale e spaziale, che ricomprende almeno due delle seguenti tipologie: artigianato, commercio, pubblici esercizi, servizi alberghieri ed extralberghieri di ricettività.

### Art. 3 (Obiettivi)

1. La Regione favorisce la realizzazione di programmi, progetti, azioni ed interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, che perseguono i seguenti obiettivi:

a) creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di operatori economici e per lo sviluppo turistico;

b) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;

c) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;

d) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante il recupero e la

manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico, nonché mediante l'inserimento di opere d'arte;

e) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato e della vulnerabilità urbana;

f) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'individuazione di nuovi percorsi con modalità alternative e con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche o urbanistiche;

g) adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici puntuali ed a rete, al fine di conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo per il risparmio energetico, l'uso contenuto delle risorse, la riduzione degli inquinamenti e la cura estetica dei manufatti;

h) raggiungimento, negli spazi pubblici o aperti al pubblico, di livelli di sicurezza pubblica adeguati ai bisogni delle diverse fasce di età e dei soggetti diversamente abili, anche mediante l'adozione di sistemi di sicurezza attivi e passivi;

i) mantenimento, insediamento e valorizzazione di attività artigiane, turistico-ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche per i servizi alla persona, anche con caratteristiche e spazi innovativi, nonché tramite il riuso di spazi ed edifici pubblici;

l) cura dell'immagine del centro storico come componente del paesaggio, anche con riguardo alla tutela della luce, delle prospettive e delle visuali;

m) recupero, manutenzione, restauro e conservazione dei beni culturali e dei luoghi storico-artistici, per migliorarne la fruizione;

n) individuazione di percorsi culturali e museali, comprendente anche i locali storici esistenti, definendo modalità di gestione che assicurino forme permanenti di autosostentamento totale o parziale;

o) realizzazione di punti informativi che costituiscono porte di accesso ai servizi e alle reti turistico-ricettive, compreso l'uso delle tecnologie informatiche, telematiche e satellitari.

## TITOLO II POLITICHE DI SVILUPPO

### Art. 4

#### (Quadro strategico di valorizzazione)

1. I Comuni, anche in forma associata e con il concorso dei cittadini, delle associazioni di categoria degli operatori economici, dei portatori di interessi collettivi e delle istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, redigono il quadro strategico di valorizzazione dei centri storici e delle altre parti di tessuto urbano contigue che con essi si relazionano, per il conseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3.

2. La redazione e l'approvazione del quadro strategico è obbligatoria solo per i Comuni con popolazione superiore a diecimila abitanti o con il centro storico di estensione superiore a quattordici ettari di superficie territoriale.

3. Il quadro strategico, redatto secondo le linee guida approvate dalla Giunta regionale, contiene,

in particolare:

a) l'analisi delle criticità e delle potenzialità di sviluppo del centro storico;

b) l'indicazione del ruolo che il centro storico può svolgere nel proprio contesto territoriale mediante l'insediamento e lo sviluppo di attività e funzioni con esso coerenti e compatibili;

c) l'indicazione delle azioni strategiche a carattere pluriennale e la sequenza temporale di realizzazione delle stesse, con le relative motivazioni, nonché degli strumenti anche di carattere urbanistico da utilizzare;

d) gli interventi concreti che si intendono attivare;

e) le procedure e le modalità per verificare lo stato di attuazione degli interventi di cui alla lettera d), mediante un apposito monitoraggio;

f) il piano economico e finanziario;

g) i programmi di formazione professionale per operatori del commercio, turismo, servizi e artigianato;

h) i programmi, piani e progetti di promozione e sviluppo di centri commerciali naturali, centri polifunzionali di servizi e attività di prossimità, nonché le eventuali deroghe di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b);

i) la qualificazione della segnaletica toponomastica, turistica, commerciale, di pubblica utilità e dei servizi nonché della cartellonistica pubblicitaria, secondo i criteri e gli indirizzi della deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, articolo 45, comma 1, lettera b) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (Norme per

l'attività edilizia) con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), allegato A), capo VI;

l) l'elenco dei beni di interesse pubblico di valore culturale di portata storica e di valore ambientale;

m) l'indicazione degli strumenti di carattere normativo, procedurale amministrativo, partecipativo, organizzativo e gestionale necessari per l'attuazione del quadro strategico.

4. Il quadro strategico è approvato dal Comune ed è sottoposto a verifica con modalità e frequenza stabilite dal Comune stesso.

5. Il Comune ed i soggetti indicati al comma 1, con riferimento alle scelte e previsioni contenute nel quadro strategico che richiedono azioni integrate e coordinate, concludono accordi o protocolli d'intesa, anche con valenza contrattuale.

6. La Regione concorre al finanziamento della redazione dei quadri strategici di valorizzazione, alla elaborazione di studi, di ricerche sui centri storici, all'attuazione delle azioni strategiche di cui al comma 3, lettera c) mediante le risorse previste all'articolo 30 nonché tramite il finanziamento di iniziative di promozione coerenti con i quadri strategici.

#### Art. 5

(Misure incentivanti le attività economiche)

1. All'interno del centro storico e dell'ARP:

a) è consentito lo svolgimento congiunto di attività economiche e di servizi di particolare



interesse per la collettività, eventualmente in convenzione con soggetti pubblici e privati;

b) nei Comuni delle classi I, II e III di cui all'articolo 3, comma 1 della l.r. 24/1999, il quadro strategico di valorizzazione può prevedere l'insediamento e l'ampliamento di medie superfici di vendita, in deroga agli articoli 19, comma 5 bis e 20 della l.r. 24/1999, purché siano comunque rispettati i limiti dimensionali massimi previsti dalla legge medesima per il tipo di media struttura interessata, in relazione alla classe di appartenenza del Comune;

c) i Comuni rilasciano una tantum ai titolari di autorizzazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b) e d) della legge 25 agosto 1991, n. 287 (Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi), un'ulteriore autorizzazione, diversa da quella posseduta, in deroga ai parametri numerici di cui all'articolo 3 della legge medesima. La richiesta di nuova autorizzazione deve essere presentata entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge;

d) per la costituzione di esercizi multisettoriali i Comuni rilasciano un'autorizzazione per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in deroga ai parametri numerici di cui all'articolo 3 della l. 287/1991.

2. Le autorizzazioni di cui al comma 1:

a) sono rilasciate nel rispetto della normativa in materia di igiene, sanità e sicurezza;

b) non sono trasferibili al di fuori del centro storico o dell'ARP.

3. La Regione concorre alla promozione di programmi, piani e progetti di sviluppo concernenti i centri commerciali naturali, i centri polifunzionali di servizi e le attività di prossimità di cui all'articolo 10, comma 5 bis, così come aggiunto dalla presente legge e all'articolo 24, commi 3 e 7 bis, così come aggiunto dalla presente legge, della l.r. 24/1999, mediante l'assegnazione di apposite risorse.

4. I proprietari di unità immobiliari recuperate con i finanziamenti della presente legge destinate ad attività economiche, commerciali, artigianali, turistiche, professionali e per servizi, necessarie ai residenti dei centri storici, stipulano con il Comune una convenzione che disciplina, per otto anni, il canone di locazione di tali unità immobiliari, sulla base di apposita convenzione tipo approvata dalla Giunta regionale.

### TITOLO III INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

#### Art. 6 (Interventi nei centri storici)

1. Nei centri storici sono consentiti, senza il piano attuativo, fermo restando il rispetto delle norme del Piano regolatore e dei vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, i seguenti interventi ad attuazione diretta:

a) ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2004;

b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 33, commi 3 e 4 della l.r. 1/2004;

c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all'articolo 41 della l.r. 1/2004;

d) interventi di cui agli articoli 35 e 38 della l.r. 1/2004;

e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44.

3. I proprietari di almeno il settantacinque per cento del valore in base all'imponibile catastale delle unità immobiliari ricomprese in un isolato, che attuano, a mezzo di piano attuativo o programma urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché gli interventi di cui al comma 1, lettere c) e d), possono costituire un consorzio, da attuare con le modalità previste all'articolo 27, comma 5 della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti), ai fini della presentazione al Comune delle proposte di intervento di recupero.

4. I piani attuativi ed i programmi urbanistici di cui alla presente legge sono adottati ed approvati con le modalità di cui all'articolo 24 della l.r. 11/2005, i cui termini di pubblicazione sono ridotti della metà.

## Art. 7

### (Ambiti di rivitalizzazione prioritaria)

1. I Comuni possono delimitare, all'interno dei centri storici, ambiti di rivitalizzazione prioritaria ricomprendenti uno o più isolati, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale. La delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti, in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui rivitalizzazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime. Nella delimitazione dell'ARP il Comune tiene conto della relazione funzionale esistente, in termini urbanistici ed ambientali, con il tessuto urbano circostante e con le aree di futura espansione, al fine di assicurare organicità e funzionalità agli interventi di recupero.

2. La delimitazione di cui al comma 1 è effettuata quando ricorrono, all'interno della parte di centro storico ricompresa nell'ARP, almeno tre delle seguenti condizioni:

a) inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;

b) stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;

c) carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;

d) inadeguatezza della accessibilità e della sosta;

e) perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni;

f) assenza o riduzione di almeno un terzo di attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni;

g) presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;

h) presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero elevata vulnerabilità sismica dell'isolato, accertata con le modalità di cui alla legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18 (Norme in materia di prevenzione sismica del patrimonio edilizio).

3. I Comuni effettuano la verifica delle condizioni di cui al comma 2 sulla base degli indicatori e delle modalità stabilite con apposito atto dalla Giunta regionale.

4. Il provvedimento comunale di delimitazione dell'ARP e la relativa documentazione sono depositati e pubblicati con le modalità previste all'articolo 30, commi 4, 5, 6 e 7 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31 (Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione della l.r. 2 settembre 1974, n. 53, della l.r. 18 aprile 1989, n. 26, della l.r. 17 aprile 1991, n. 6 e della l.r. 10 aprile 1995, n. 28).

#### Art. 8

##### (Interventi premiali nell'ARP)

1. I Comuni approvano programmi urbanistici e piani attuativi di cui alla l.r. 11/2005, nonché programmi urbani complessi di cui alla l.r. 13/1997, comprendenti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici od isolati situati prevalentemente, in termini di superficie utile

coperta, nella parte di centro storico ricompresa nell'ARP, finalizzati al perseguimento contemporaneo di almeno tre degli obiettivi di cui all'articolo 3.

2. Qualora gli interventi di cui al comma 1 riguardino interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica per il riuso di edifici o di isolati di superficie utile coperta superiore a cinquecento metri quadrati ovvero a mille metri quadrati nel caso di centri storici di estensione territoriale maggiore di quattordici ettari, i proprietari possono beneficiare di quantità edificatorie premiali, commisurate anche ad eventuali interventi di infrastrutturazione e di dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti i limiti di legge, eseguiti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di appalti di lavori pubblici, da utilizzare nelle aree di cui al comma 1 dell'articolo 10. I limiti di superficie degli interventi possono essere motivatamente ridotti dal Consiglio comunale purché l'intervento riguardi almeno un intero edificio.

3. La quantità premiale è costituita da diritti edificatori espressi in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, corretto sulla base dei parametri definiti dalla legge di cui all'articolo 10, comma 5, non può superare il cinquanta per cento o il venti per cento del costo degli interventi ricompresi nel programma o nel piano di cui al comma 1, a seconda che trattasi di interventi eseguiti nell'ARP, rispettivamente all'interno od all'esterno del centro storico.

4. Il Comune stabilisce, con le delibere di delimitazione dell'ARP ed in base ai diversi

caratteri di degrado, le percentuali massime da applicare ai fini del calcolo della quantità premiale entro i limiti di cui al comma 3. Il Comune può altresì superare i predetti limiti per gli interventi concernenti dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti i limiti di legge.

5. Il Comune, con la delimitazione dell'ARP, deve individuare le aree nelle quali non si possono localizzare le quantità edificatorie premiali e può stabilire una riduzione delle capacità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico generale per compensare, anche parzialmente, le quantità premiali.

6. Le quantità premiali possono essere riconosciute solo nel caso in cui il costo degli interventi ricompresi nel programma o nel piano di cui al comma 1 riguardi almeno per l'ottanta per cento il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici o degli isolati di cui al comma 2.

#### Art. 9

##### (Misura della quantità premiale)

1. La superficie utile coperta conseguita come diritto edificatorio premiale, a seguito della realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi o nei piani di cui al comma 1 dell'articolo 8, è determinata dal Comune dividendo il costo degli interventi stessi, calcolato con le modalità indicate nel comma 2, per il costo totale a metro quadrato di superficie complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, ridotto del venti per cento, vigente al momento dell'approvazione del programma o del piano.

2. Il costo degli interventi di cui al comma 1 comprende il costo degli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti gli obblighi di legge, nonché delle eventuali demolizioni di manufatti finalizzati a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici ed è determinato con il ricorso all'elenco prezzi regionale vigente al momento dell'approvazione del programma o del piano. Il costo è documentato negli elaborati del progetto e asseverato dal progettista.

#### Art. 10

(Modalità di utilizzo della quantità premiale)

1. La superficie utile coperta, conseguita come diritto edificatorio premiale ai sensi dell'articolo 9, è utilizzata per nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti in aree individuate dal programma o dal piano all'esterno dell'ARP, all'interno di quelle classificate dallo strumento urbanistico generale come zone omogenee B, C, D ed F ai sensi del D.M. 1444/1968, comprese quelle acquisite dal Comune ai sensi dell'articolo 1, comma 258 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008), ovvero in quelle di cui all'articolo 4, comma 2, lettere e) ed f) e comma 5 della l.r. 11/2005.

2. L'utilizzo della quantità premiale deve avvenire nel rispetto dei seguenti limiti:

a) non possono essere superate le altezze massime previste dagli strumenti urbanistici;



b) non possono essere incrementate di oltre un terzo le potenzialità edificatorie attribuite dallo strumento urbanistico vigente alle aree ed alle zone di cui al comma 1;

c) non può riguardare nuove superfici a destinazione commerciale.

3. La quantità premiale è utilizzata solo successivamente alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica previsti nel programma o nel piano di cui all'articolo 8, comma 1 e può essere impiegata anche per ampliamenti di edifici esistenti interni all'ARP, ma esterni al centro storico, purché ricompresi negli stessi programmi o piani.

4. La quantità edificatoria premiale è determinata nella convenzione che disciplina i rapporti per l'attuazione dei programmi e dei piani di cui all'articolo 8, comma 1 e può essere trasferita dai beneficiari successivamente alla realizzazione degli interventi previsti dal programma o dal piano, al Comune o a terzi.

5. Con apposita legge sono disciplinate le ulteriori procedure per il riconoscimento, l'utilizzo e la gestione delle quantità edificatorie premiali previste dalla presente legge e dalla l.r. 11/2005.

## Art. 11

(Capacità edificatoria e destinazione d'uso)

1. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, le volumetrie o superfici utili coperte provenienti dall'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente

prive di valore storico e artistico od opere incongrue, all'interno dei centri storici, possono essere delocalizzate, per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamento di quelle esistenti, in aree già edificabili con esclusione delle zone agricole, in aggiunta alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici, con volumetrie e superfici non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione.

2. Qualora all'interno dei centri storici insistano edifici, costruiti in epoca recente, senza alcun valore storico, artistico, culturale ed ambientale ed il cui sedime è indispensabile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche, il piano attuativo od il programma urbanistico di cui all'articolo 28 della l.r. 11/2005 possono prevedere la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, con volumetria o superficie utile coperta incrementata nella misura stabilita dal Comune e comunque non superiore a tre volte quella esistente, in altre aree edificabili a destinazione diversa dall'agricola, previste dallo strumento urbanistico vigente, nel rispetto dei limiti di altezza massimi stabiliti. La convenzione del piano attuativo e del programma prevede la cessione gratuita al Comune dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione, necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica.

3. All'interno dei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio e produttive compatibili con la residenza stessa, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni. Il Comune può comunque escludere, in particolari ambiti del centro storico, specifiche destinazioni d'uso.

4. All'interno dei centri storici, tenuto conto

delle caratteristiche orografiche e, ove le condizioni di accessibilità dei luoghi lo consentano, nel rispetto dei complessi storici o siti panoramici e di belvedere, è ammessa la realizzazione, al di sotto del livello di terreno, di locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche, purché di stretta pertinenza delle residenze e dei servizi, a condizione che il terreno di copertura sia ripristinato come in origine in maniera da rendere possibile l'impianto di essenze vegetali. Il Comune individua le aree nelle quali non possono essere realizzati gli interventi di cui al presente comma.

#### Art. 12

##### (Contributo di costruzione)

1. Nei centri storici il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 24 della l.r. 1/2004 non è dovuto per gli interventi a fini residenziali, di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso.

2. Negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria il contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 24 e 25 della l.r. 1/2004, non è dovuto per gli interventi a fini residenziali, di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso.

#### Art. 13

##### (Servizi e infrastrutture)

1. Nei centri storici è consentita, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature,

infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e per gli interventi per la riduzione del rischio sismico a scala urbana.

2. La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione delle opere pubbliche di cui al comma 1, comporta anche l'approvazione dell'eventuale variante allo strumento urbanistico generale e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) purché siano effettuate le procedure di adozione, deposito e pubblicazione previste all'articolo 30, commi 4, 5, 6 e 7 della l.r. 31/1997, con i tempi ridotti della metà.

#### Art. 14

(Dotazioni territoriali e funzionali minime)

1. Per gli interventi nei centri storici il Comune può prevedere la facoltà che la cessione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime prevista dalle vigenti normative, sia sostituita, anche a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, dalla realizzazione di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, purché ciò garantisca una adeguata e funzionale soluzione urbanistica.

2. I Comuni possono prevedere, anche in relazione alle disposizioni di cui al comma 1 i casi in cui, anche a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, le aree per

dotazioni territoriali e funzionali minime, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla sola cessione o al vincolo di uso pubblico.

3. Il Comune stabilisce il valore dell'area e delle opere di cui al comma 2 e disciplina le modalità di pagamento a carico dei proprietari, tenendo conto delle norme regolamentari di cui all'articolo 62, comma 1, lettera b) della l.r. 11/2005 e all'articolo 12, comma 1, lettera b) della l.r. 1/2004.

4. Il Comune utilizza il cinquanta per cento delle somme ricavate ai sensi del comma 2 esclusivamente per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi all'interno dei centri storici con priorità per gli interventi di arredo urbano, di miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, per la promozione e la gestione di servizi culturali, museali e sociali, nonché per l'attuazione del quadro strategico di valorizzazione.

#### Art. 15 (Utilizzo dei vani)

1. Per l'utilizzo di tutti i vani degli edifici esistenti nei centri storici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 34, 35 e 36 della l.r. 1/2004.

#### Art. 16 (Compiti dei Comuni e delle Province)

1. I Comuni possono concorrere al perseguimento degli obiettivi previsti dalla

presente legge mediante:

a) contributi comunali finalizzati all'abbattimento dei tassi di interesse praticati dagli Istituti di credito;

b) promozione di programmi urbani complessi ai sensi della l.r. 13/1997, dei programmi urbanistici di cui all'articolo 28 della l.r. 11/2005;

c) promozione di interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse pubbliche e private;

d) specifici contributi ed incentivi per gli operatori economici che ripristinano funzioni e servizi mancanti nel centro storico, anche mediante la messa a disposizione a canoni convenzionati di locali e aree pubbliche.

TITOLO IV  
MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI  
ALLE LEGGI REGIONALI  
11 APRILE 1997, N. 13,  
3 AGOSTO 1999, N. 24,  
28 NOVEMBRE 2003, N. 23  
E 22 FEBBRAIO 2005, N. 11

CAPO I  
MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA  
LEGGE REGIONALE 11 APRILE 1997, N. 13  
(NORME IN MATERIA DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANA)

Art. 17  
(Modificazione all'articolo 2)

1. Il comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 13/1997 è sostituito dal seguente:

*“2. Il programma urbano complesso ha valore di*

*programma integrato di intervento, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, o di programma di recupero di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e può ricomprendere i programmi edilizi urbanistici di riqualificazione urbana comunque denominati in base alla normativa vigente, compresi il programma urbanistico di cui all'articolo 28 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e il programma organico di cui all'articolo 7, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23.”.*

#### Art. 18

(Modificazioni e integrazioni all'articolo 3)

1. Al comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 13/1997 è aggiunto il seguente periodo:

*“Tale ambito è prevalentemente edificato, contiene interventi con carattere di unitarietà, organicità e riconoscibilità ed ha dimensioni commisurate alle risorse economiche disponibili, pubbliche o private.”.*

2. La lettera b) del comma 2 dell'articolo 3 della l.r. 13/1997 è sostituita dalla seguente:

*“b) centri storici minori o insediamenti di valore storico culturale di cui agli articoli 21 e 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;”.*

3. Il comma 3 dell'articolo 3 della l.r. 13/1997 è sostituito dal seguente:

*“3. Il programma urbano complesso prevede la rimozione o l'attenuazione delle cause che sono all'origine dei fenomeni di degrado e delle*

*carenze di cui al comma 1 e inoltre ricomprende:*

*a) il recupero o la costruzione di edifici con funzioni residenziali per una quota non inferiore al trenta per cento in termini di superficie utile coperta degli immobili interessati dagli interventi;*

*b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo non superiore al cinquanta per cento del finanziamento pubblico;*

*c) azioni dirette a promuovere il coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni che li rappresentano nella definizione del programma con particolare riferimento agli aspetti del disagio sociale, della sicurezza, delle attività di natura socio-sanitaria e culturale;*

*d) azioni funzionali allo sviluppo ed alla ripresa delle attività economiche e sociali, compresa la gestione di servizi culturali;*

*e) eventuali interventi su aree contigue all'abitato o su altre aree purché necessarie alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità, l'accessibilità e il soddisfacimento di dotazioni territoriali e funzionali minime ovvero dove sono localizzati incrementi premiali dei diritti edificatori in applicazione delle relative normative.”.*

#### Art. 19

(Integrazione all'articolo 4)

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 4 della l.r. 13/1997 sono aggiunti i seguenti:

*“4 bis. Nella formazione dei programmi urbani complessi che riguardano i centri storici, nonché gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria delimitati dal Comune, si applica la disciplina regionale*



*vigente in materia. I Comuni obbligati alla redazione del quadro strategico di valorizzazione dei centri storici, lo trasmettono alla Regione contestualmente alla presentazione di piani, programmi e progetti comprendenti interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici e degli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui viene richiesto il finanziamento.*

*4 ter. Il Comune, nei casi in cui proceda alla formazione di un programma urbano complesso, è tenuto ad integrare il programma preliminare di cui al comma 3 con un'apposita relazione indicante le finalità del programma, con particolare riferimento a quelle previste dalla legge regionale in materia di centri storici, nonché l'elenco degli interventi e delle azioni previsti per la rivitalizzazione, valorizzazione e riqualificazione degli stessi. La relazione dovrà rappresentare le condizioni di degrado edilizio, socio-economico e urbanistico ambientale, di cui all'articolo 3, comma 1 sulla base di appositi indicatori definiti dalla Giunta regionale.”.*

#### Art. 20

##### (Modificazione all'articolo 5)

1. Il comma 2 dell'articolo 5 della l.r. 13/1997 è sostituito dal seguente:

*“2. Gli interventi previsti nei programmi urbani complessi ammissibili al finanziamento regionale possono riguardare:*

*a) la costruzione, il recupero, oppure l'acquisizione e il recupero di immobili destinati prevalentemente alla residenza con tipologie di alloggi da destinare a diversi utenti, con particolare attenzione ai nuclei familiari con figli a carico, alle famiglie di nuova formazione, agli*

*anziani, ai disabili, agli studenti e agli immigrati, da realizzare anche con l'introduzione di caratteri sperimentali di flessibilità abitativa ai fini dell'integrazione sussidiaria;*

*b) la realizzazione, la manutenzione o l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e la messa a norma degli impianti;*

*c) la realizzazione, il recupero o la riqualificazione della viabilità, finalizzata al miglioramento dell'accessibilità, anche con il ricorso a mobilità alternativa, all'incremento dei percorsi ciclo-pedonali, alla previsione di zone a traffico limitato o rallentato e alla riduzione delle barriere architettoniche;*

*d) l'inserimento di elementi di arredo urbano, ovvero di elementi a notevole qualità estetico-architettonica, nonché l'adozione di particolari soluzioni per l'ubicazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani specialmente nei centri storici;*

*e) il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'insediamento ed ammodernamento, nei centri storici, di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali ed artigianali;*

*f) il recupero di opere architettoniche di pregio storico artistico;*

*g) il miglioramento della qualità ambientale attraverso interventi sulle sorgenti inquinanti di tipo luminoso, acustico, elettromagnetico e atmosferico;*

*h) la valorizzazione, il reinsediamento e l'incremento delle attività culturali, turistiche, commerciali, artigianali, professionali e per servizi;*

*i) la prevenzione sismica degli edifici, con*

*priorità per quelli ad uso pubblico o ad elevato affollamento.”.*

Art. 21

(Modificazioni ed integrazioni dell'art. 6)

1. Il comma 3 dell'articolo 6 della l.r. 13/1997 è sostituito dal seguente:

*“3. La Giunta regionale, in attuazione delle norme comunitarie, statali e regionali di finanziamento, emana appositi bandi, assicurando la programmazione integrata delle risorse finanziarie, definisce le procedure e i criteri per la presentazione e la selezione dei programmi urbani complessi, il limite massimo dei contributi, le percentuali di cofinanziamento pubblico e privato, nonché i requisiti necessari per beneficiare dei finanziamenti e le modalità per la loro erogazione. Gli interventi sugli edifici o sugli isolati realizzati con contributi pubblici non possono concorrere alla determinazione di quantità edificatorie premiali.”.*

CAPO II

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA  
LEGGE REGIONALE 3 AGOSTO 1999, N. 24  
(DISPOSIZIONI IN MATERIA DI  
COMMERCIO IN ATTUAZIONE DEL D.LGS.  
31 MARZO 1998, N. 114)

Art. 22

(Integrazione all'art. 10)

1. Dopo il comma 5 dell'articolo 10 della l.r. n. 24/1999 è aggiunto il seguente:

*“5 bis. Per centri commerciali naturali si intendono aggregazioni di operatori del*

*commercio, artigianato, turismo e servizi ubicati in ambiti omogenei, che mediante forme associative realizzano politiche di sviluppo comuni.”.*

#### Art. 23

(Modificazione e integrazione all’art. 24)

1. Al comma 3 dell’articolo 24 della l.r. 24/1999, le parole “*tra quelli individuati con apposito atto della Giunta regionale*” sono soppresse.

2. Dopo il comma 7 dell’articolo 24 della l.r. 24/1999 è aggiunto il seguente:

*“7 bis. Per attività di prossimità si intende l’esercizio commerciale di vicinato, di somministrazione, di artigianato e di servizi, compreso quello turistico, che svolge una funzione di presidio del territorio in quanto unico operatore di un centro storico o località.”.*

### CAPO III

#### MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2003, N. 23 (NORME DI RIORDINO IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

#### Art. 24

(Modificazioni ed integrazioni all’articolo 13)

1. Il comma 2 dell’articolo 13 della l.r. 23/2003 è sostituito dal seguente:

*“2. Gli interventi edilizi ricompresi nei programmi urbani complessi sono disciplinati, in base alle diverse categorie, ai sensi degli articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e relativamente ai requisiti dei beneficiari delle risorse di cui al comma 1, ai*

*sensi degli articoli 20, 21, 22, 23 e 24.”.*

#### Art. 25

(Modificazioni ed integrazioni all'articolo 20)

1. All'inizio del comma 1 dell'articolo 20 della l.r. 23/2003 sono aggiunte le seguenti parole: *“Fatto salvo quanto previsto al comma 1 bis,”.*

2. Dopo il comma 1 dell'articolo 20 della l.r. 23/2003, è aggiunto il seguente:

*“1 bis. Per beneficiare dei contributi previsti per gli interventi di cui all'articolo 7, comma 3, lettera a), realizzati nei programmi urbani complessi, occorre essere in una delle seguenti condizioni:*

*a) cittadini italiani o dei Paesi che aderiscono all'Unione europea;*

*b) cittadini extra-comunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno 3 anni.”.*

#### Art. 26

(Integrazione all'articolo 69)

1. Dopo il comma 12 dell'articolo 69 della l.r. 11/2005 è aggiunto il seguente:

*“12 bis. Fino alla approvazione del piano comunale dei servizi di cui all'articolo 5, i Comuni utilizzano le somme ricavate dall'applicazione degli articoli 60, comma 5 e 61, comma 7 della l.r. 27/2000 per la realizzazione e la gestione dei servizi di cui all'articolo 5, comma 2. Tale possibilità decade ventiquattro mesi dopo la pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione del regolamento*

*regionale, di cui all'articolo 62, comma 1, lettera a).”.*

**TITOLO V**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**  
**FINALI E FINANZIARIE**

**Art. 27**  
**(Norme transitorie e finali)**

1. La Giunta regionale, sentito il Consiglio delle autonomie locali, adotta entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge atti di indirizzo concernenti:

a) la definizione di linee guida per la redazione del quadro strategico di valorizzazione di cui all'articolo 4, comma 3;

b) la definizione degli indicatori delle condizioni di degrado edilizio, socio-economico e urbanistico-ambientale, di cui all'articolo 7, comma 3.

2. Le disposizioni della presente legge, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali, del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui alla legge regionale 10 aprile 1995, n. 28 (Norme in materia di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica) e dei regolamenti comunali, compresi quelli in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, pubblici esercizi, distribuzione di giornali e riviste, distribuzione carburanti, turismo e artigianato.

3. Gli atti adottati dal Comune ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dell'articolo 8, commi 1, 2, 4 e 5, dell'articolo 9, comma 1 nonché

dell'articolo 10, comma 4 sono comunicati semestralmente alla Regione ed alla Provincia competente ai fini di consentire la conoscenza ed il continuo aggiornamento dei dati relativi agli interventi all'interno dei centri storici e delle conseguenti trasformazioni territoriali.

Art. 28  
(Fondo di garanzia)

1. La Regione promuove la costituzione di un fondo di garanzia per la prestazione di garanzie sussidiarie tese ad agevolare l'accesso al credito degli operatori commerciali, artigianali e turistici interessati dalla presente legge.

Art. 29  
(Clausola valutativa)

1. Alla scadenza del secondo anno dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni due anni, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione sullo stato di attuazione della stessa rispetto al conseguimento degli obiettivi posti dagli articoli 1 e 3.

2. La relazione di cui al comma 1 dovrà anche contenere:

a) l'elenco dei Comuni che hanno redatto il quadro strategico di valorizzazione specificando lo stato di attuazione dello stesso anche in riferimento alle risorse economiche e finanziarie previste ed erogate;

b) l'indicazione delle criticità incontrate da parte dei Comuni nella fase di redazione ed attuazione del quadro strategico di valorizzazione;

c) gli eventuali ambiti di rivitalizzazione prioritaria delimitati dai Comuni e gli interventi realizzati al loro interno specificando le quantità edificatorie premiali riconosciute ai privati.

3. Alla scadenza del quarto anno dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni due anni, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale una relazione che evidenzi gli effetti prodotti dalla legge con riferimento ai seguenti aspetti:

a) incremento della popolazione residente;

b) apertura e stabilizzazione di nuove attività commerciali, artigianali turistico-ricettive con riferimento al saldo fra entrate e uscite dal mercato;

c) andamento dei flussi turistici;

d) il livello di sicurezza raggiunto negli spazi pubblici o aperti al pubblico ponendo in evidenza l'andamento statistico dei reati.

La relazione altresì porrà in evidenza le criticità eventualmente emerse in fase di attuazione dei programmi, azioni ed interventi, in relazione agli obiettivi programmati e agli obiettivi raggiunti, quali le possibili cause di scostamento, tenuto conto degli orientamenti espressi dagli operatori del settore coinvolti, dai consumatori e dai cittadini circa l'efficacia delle risposte offerte ai loro bisogni.

#### Art. 30 (Norma finanziaria)

1. Per gli interventi di cui all'articolo 4, comma 6 e all'articolo 5, comma 3 è autorizzata, per l'anno 2008, la spesa di euro 200.000,00, da



iscrivere, in termini di competenza e cassa, nella Unità previsionale di base 03.1.006 di nuova istituzione denominata “Politiche integrate per i centri storici” (Cap. 5824 N.I.).

2. Al finanziamento degli oneri derivanti dagli interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici di cui alla presente legge, si fa fronte con fondi di cui alle leggi regionali 13/1997, 46/1997 e 24/1999, nonché con fondi comunitari, statali o regionali disposti annualmente a valere sulle leggi regionali dei settori di intervento.

3. Al finanziamento dell'onere di cui al comma 1 si fa fronte, per l'esercizio 2008:

a) quanto ad euro 100.000,00 con riduzione dello stanziamento esistente nella Unità previsionale di base 16.1.001 del bilancio di previsione 2008 denominata “Fondi speciali per spese correnti” in corrispondenza del punto 4, lettera A), della tabella A della legge regionale 26 marzo 2008, n. 4;

b) quanto ad euro 100.000,00 con riduzione dello stanziamento esistente nella Unità previsionale di base 16.1.001 del bilancio di previsione 2007 denominata “Fondi speciali per spese correnti” in corrispondenza del punto 2, lettera A), della tabella A della legge regionale 29 marzo 2007, n. 7.

4. La disponibilità relativa all'anno 2007 di cui al precedente comma 3 è iscritta nella competenza dell'anno 2008 in attuazione dell'articolo 29, comma 4 della legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13.

5. Per gli anni 2009 e successivi l'entità della

spesa è determinata annualmente con la legge finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, lettera c) della vigente legge regionale di contabilità.

6. La Giunta regionale, a norma della vigente legge regionale di contabilità, è autorizzata ad apportare le conseguenti variazioni di cui ai precedenti commi, sia in termini di competenza che di cassa.

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

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Umbria.

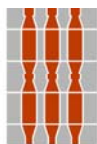
Data a Perugia, 10 luglio 2008

LORENZETTI

## LAVORI PREPARATORI

### *Disegno di legge:*

- di iniziativa della Giunta regionale su proposta degli assessori Rometti e Giovannetti, deliberazione 16 luglio 2007, n. 1237, atto consiliare n. 965 (VIII Legislatura);
- assegnato, per competenza in sede redigente, ai sensi dell'art. 37 dello Statuto regionale, alla II Commissione consiliare permanente "Attività economiche e governo del territorio" e, per competenza in sede consultiva, alla I Commissione consiliare permanente "Affari istituzionali e comunitari" il 3 settembre 2007;
- esaminato dalla II Commissione consiliare permanente secondo il procedimento ordinario;
- licenziato dalla II Commissione consiliare permanente il 23 giugno 2008, con parere e relazioni illustrate oralmente dal consigliere Tomassoni per la maggioranza e dal consigliere Fronduti per la minoranza (Atto n. 965/BIS);
- esaminato ed approvato dal Consiglio regionale, con emendamenti, nella seduta del 1 luglio 2008, deliberazione n. 252.



# Regione Umbria

## Giunta Regionale

Direzione Affari generali della Presidenza  
e della Giunta regionale

Servizio Segreteria della Giunta  
e attività giuridico-legislative

Sezione Norme regionali, decreti, atti consiliari  
e rapporti con il Consiglio regionale

**L.R. 10 luglio 2008, n. 12**

**AVVERTENZA** – Il testo della legge viene pubblicato con l’aggiunta delle note redatte dalla Direzione Affari generali della Presidenza e della Giunta regionale (Servizio Segreteria della Giunta e attività giuridico-legislative – Sezione Norme regionali, decreti, atti consiliari e rapporti con il Consiglio regionale), ai sensi dell’art. 8, commi 1, 3 e 4 della legge regionale 20 dicembre 2000, n. 39, al solo scopo di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l’efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

### NOTE

#### Note all’art. 1:

- Il testo dell’art. 11, comma 8, della legge regionale 16 aprile 2005, n. 21, recante “Nuovo Statuto della Regione Umbria” (pubblicata nell’E.S. al B.U.R. 18 aprile 2005, n. 17), è il seguente:

«Art. 11  
Ambiente, cultura e turismo.

*Omissis.*

8. La Regione assume tra le proprie finalità la qualificazione dell’ambiente urbano, favorendo a tal fine il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici.»

- Il testo dell’art. 21 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24, recante “Disposizioni in materia di commercio in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114” (pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 11 agosto 1999, n. 44), come modificato ed integrato dalla legge regionale 7 dicembre 2005, n. 26 (in S.O. al B.U.R. 14 dicembre 2005, n. 52), è il seguente:

«Art. 21  
Interventi per la valorizzazione dei centri storici.

1. Ai fini di preservare, rilanciare e potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico ed il suo ruolo di polo primario

di aggregazione della vita sociale, i comuni, entro 8 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, si dotano di uno strumento di intervento per il centro storico, previo espletamento della procedura di cui all'art. 19, comma 2, integrato con le specifiche misure di agevolazione tributaria e di sostegno finanziario di cui all'art. 10, comma 1, lettera b), del decreto, nei limiti della programmazione e delle disponibilità di bilancio.

2. Lo strumento può essere articolato come:

a) specifico strumento di gestione del fenomeno distributivo nel centro storico;

b) sezione specifica, allegata al piano per le medie strutture di vendita;

c) componente di un intervento pluridisciplinare o progetto integrato o piano d'area nel quale più problematiche del centro storico vengono contestualmente affrontate.

3. Lo strumento di intervento di cui al comma 1, previa ricognizione ed approfondimento delle problematiche della distribuzione commerciale nel centro storico e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, detta specifici criteri di sviluppo, potenziamento e rivitalizzazione della distribuzione, avendo come obiettivo la crescita, ricambio e diversificazione delle attività, in raccordo con gli strumenti urbanistici comunali.

3-bis. Le amministrazioni comunali devono prevedere nello strumento di rivitalizzazione del centro storico, sulla base della ricognizione di cui al comma 3, disposizioni che incentivino la permanenza di esercizi storici, come definiti in un apposito atto a ciò dedicato, e che agevolino il ritorno delle merceologie scarsamente presenti.».

- La legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, recante “Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale”, è pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 9 marzo 2005, n. 11.
- La legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, recante “Norme in materia di riqualificazione urbana”, è pubblicata nel B.U.R. 16 aprile 1997, n. 19.

Note all'art. 2, comma 1, lett. a):

- Il testo dell'art. 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, recante “Piano urbanistico territoriale” (pubblicata nel S.S. al B.U.R. 31 maggio 2000, n. 31), è il seguente:

«Art. 29

Insediamenti di valore storico culturale.

1. Il P.U.T. indica nelle carte n. 23, 24, 25, 26 e 27:

a) i siti di maggiore rilevanza espressivi della storia degli insediamenti umani in Umbria;

b) la rete della infrastrutturazione storica del territorio;

c) le aree già vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e della legge 8 agosto 1985, n. 431, zone archeologiche.

2. Il P.U.T., al fine di salvaguardarne l'integrità ambientale come bene unitario, riconosce valore estetico culturale e pregio ambientale ai siti delle abbazie benedettine indicate nella carta n. 28.

3. Il P.U.T. riconosce quali zone di interesse archeologico le aree corrispondenti al percorso dell'antica via Flaminia e delle relative diramazioni, indicate nella carta n. 28. La Giunta regionale per favorire la valorizzazione archeologica dell'Antica via Flaminia e delle relative diramazioni promuove studi finalizzati alla precisa individuazione dei tracciati e riserva, nell'ambito dei programmi di settore, adeguate risorse finanziarie alla loro qualificazione.

4. I comuni per le zone di tipo «A» di cui al D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444], individuate negli strumenti urbanistici generali definiscono le normative tecniche e di settore per garantire la valorizzazione, la tutela e la riqualificazione degli aspetti storici, architettonici ed artistici presenti. Fino alla approvazione del PRG ai sensi della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, gli interventi edilizi nelle zone «A», così come individuate negli strumenti urbanistici generali alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale sono autorizzati previo parere della Commissione edilizia come integrata ai sensi dell'art. 39, comma 2 della legge regionale n. 31/1997.

5. Negli interventi di recupero edilizio, all'interno degli insediamenti di cui al presente articolo, deve essere conservata l'originaria immagine storica degli edifici e il loro principale impianto tipologico strutturale.».

- Si riporta il testo dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, recante “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, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765” (pubblicato nella G.U. 16 aprile 1968, n. 97):

«2. Zone territoriali omogenee.

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 :

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.».

Nota all'art. 4, comma 3, lett. i):

- La deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, recante “ Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, comma 1, lettera b), L.R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale”, è pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 24 aprile 2007, n. 18.

Note all'art. 5, commi 1, lett. b), c) e d) e 3:

- Il testo degli artt. 3, comma 1, 19, comma 5 bis e 20, della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

«Art. 3  
Classificazione dei comuni.

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti dimensionali di cui all'art. 4, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto, nonché di ogni altra disposizione contenuta nella presente legge che faccia riferimento a categorie dimensionali-economiche dei comuni, gli stessi sono suddivisi nelle seguenti classi:

- Classe I - Comprendente i comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- Classe II - Comprendente i comuni con popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti;
- Classe III - Comprendente i comuni con popolazione compresa tra 3.000 e 10.000 abitanti;
- Classe IV - Comprendente i comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti.

*Omissis.*

Art. 19  
Strumenti di promozione.

*Omissis.*

5-bis. Le autorizzazioni per medie strutture di vendita possono essere rilasciate solo se previste nell'apposito strumento di promozione di cui al presente articolo, salve le ipotesi di accorpamento o concentrazione di cui all'articolo 20, comma 4.

Art. 20  
Autorizzazioni per medie strutture di vendita.

1. I comuni rilasciano le autorizzazioni all'apertura, all'accorpamento, al trasferimento o all'ampliamento merceologico o di superficie di medie strutture di vendita sulla base dei criteri fissati nell'apposito strumento di promozione, nonché dei criteri di cui al presente articolo, disposti ai sensi dell'art. 8, comma 1, del decreto.

2. Ai sensi dell'art. 10, comma 2, del decreto, salvo diversa e motivata regolamentazione del Comune in sede di strumento di indirizzo e promozione delle medie strutture di vendita, tra più domande concorrenti tendenti all'apertura di una media struttura di vendita, hanno priorità quelle che prevedono la concentrazione di almeno due preesistenti medie strutture di vendita, in attività da almeno tre anni, sempre che sussistano le medesime condizioni previste all'art. 14, comma 3, per le grandi strutture di vendita.

3. Ai sensi dell'art. 10, comma 3 del decreto, l'ampliamento di superficie di una media struttura di vendita è sempre concesso qualora concorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) l'ampliamento avvenga per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali in attività da almeno cinque anni al momento della domanda, conteggiati per il valore di novanta mq. o centocinquanta mq. ciascuno, a seconda della classe di appartenenza del comune, o per la superficie effettiva, se maggiore;
- b) l'ampliamento non superi i limiti dimensionali massimi previsti per il tipo di media struttura interessata, M1 o M2, in relazione alla classe di appartenenza del Comune;
- c) la domanda sia accompagnata da impegno di reimpiego del personale già operante negli esercizi commerciali da concentrare o accorpate.

4. L'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è rilasciata qualora sia frutto di accorpamento o concentrazione di più esercizi in attività da almeno cinque anni al momento della domanda, sempre che la somma delle superfici cessate sia pari ad almeno il cento per cento della superficie di vendita della nuova struttura, o ad almeno il settanta per cento in caso di reimpiego del personale, conteggiate per il valore di novanta mq. o centocinquanta mq. ciascuno, a seconda della classe di appartenenza del comune, o per la superficie effettiva, se maggiore.

5. [L'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture è sempre concesso nel limite del 10 per cento biennale in più per la tipologia M1 e del 5 per cento biennale in più per la tipologia M2. L'incremento è concesso per non più di due bienni e sempre che non venga superato il limite minimo della categoria G1] *Abrogato.*

6. È in facoltà dei comuni prevedere, quale condizione o titolo di priorità per l'acquisizione di autorizzazioni per medie strutture di vendita, il reimpiego del personale, autonomo o dipendente, operante in esercizi di vicinato accorpati o comunque entro un'area di attrazione determinata dal Comune.

7. La trasformazione di un esercizio di vicinato in una media struttura di vendita o di medie strutture di vendita dalla tipologia M1 alla tipologia M2, ed eventuali suddivisioni di quest'ultima, va prevista nello strumento di cui all'articolo 19 e va calcolata all'interno del numero delle autorizzazioni rilasciabili.

8. È in facoltà dei comuni prevedere apposite disposizioni di favore o di semplificazione procedurale per l'aggiunta di settore merceologico alle medie strutture di vendita che siano in attività da almeno tre anni.

8-bis. L'ampliamento di superficie di una media struttura di vendita è sempre concesso ai sensi e nel rispetto di quanto previsto all'articolo 15, comma 5.».

- Si riporta il testo degli artt. 3 e 5, comma 1, lett. a), b) e d), della legge 25 agosto 1991, n. 287, recante "Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi" (pubblicata nell G.U. 3 settembre 1991, n. 206):

### «3. Rilascio delle autorizzazioni.

1. L'apertura e il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal sindaco del comune nel cui territorio è ubicato l'esercizio, sentito il parere della commissione competente ai sensi dell'articolo 6, con l'osservanza dei criteri e parametri di cui al comma 4 del presente articolo e a condizione che il richiedente sia iscritto nel registro di cui all'articolo 2. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione il sindaco accerta la conformità del locale ai criteri stabiliti con decreto del Ministro dell'interno, ovvero si riserva di verificarne la sussistenza quando ciò non sia possibile in via preventiva. Il sindaco, inoltre, accerta l'adeguata sorvegliabilità dei locali oggetto di concessione edilizia per ampliamento.

2. L'autorizzazione ha validità fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello del rilascio, è automaticamente rinnovata se non vi sono motivi ostativi e si riferisce esclusivamente ai locali in essa indicati.

3. Ai fini dell'osservanza del disposto di cui all'articolo 4 del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 febbraio 1987, n. 15, i comuni possono assoggettare a vidimazione annuale le autorizzazioni relative agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ubicati in aree a particolare interesse storico e artistico.

4. Sulla base delle direttive proposte dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato - dopo aver sentito le organizzazioni nazionali di categoria maggiormente rappresentative - e deliberate ai sensi dell'articolo 2, comma 3,



lettera d), della legge 23 agosto 1988, n. 400, le regioni - sentite le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative, a livello regionale - fissano periodicamente criteri e parametri atti a determinare il numero delle autorizzazioni rilasciabili nelle aree interessate. I criteri e i parametri sono fissati in relazione alla tipologia degli esercizi tenuto conto anche del reddito della popolazione residente e di quella fluttuante, dei flussi turistici e delle abitudini di consumo extradomestico.

5. Il comune, in conformità ai criteri e ai parametri di cui al comma 4, sentita la commissione competente ai sensi dell'articolo 6, stabilisce, eventualmente anche per singole zone del territorio comunale, le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni.

6. I limiti numerici determinati ai sensi del comma 4 non si applicano per il rilascio delle autorizzazioni concernenti la somministrazione di alimenti e di bevande:

a) al domicilio del consumatore;

b) negli esercizi annessi ad alberghi, pensioni, locande o ad altri complessi ricettivi, limitatamente alle prestazioni rese agli alloggiati;

c) negli esercizi posti nelle aree di servizio delle autostrade e nell'interno di stazioni ferroviarie, aeroportuali e marittime;

d) negli esercizi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), nei quali sia prevalente l'attività congiunta di trattenimento e svago;

e) nelle mense aziendali e negli spacci annessi ai circoli cooperativi e degli enti a carattere nazionale le cui finalità assistenziali sono riconosciute dal Ministero dell'interno;

f) esercitata in via diretta a favore dei propri dipendenti da amministrazioni, enti o imprese pubbliche;

g) in scuole; in ospedali; in comunità religiose; in stabilimenti militari, delle forze di polizia e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;

h) nei mezzi di trasporto pubblico.

7. Le attività di somministrazione di alimenti e di bevande devono essere esercitate nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienica-sanitaria, nonché di quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni relative alle norme e prescrizioni violate.

## 5. Tipologia degli esercizi.

1. Anche ai fini della determinazione del numero delle autorizzazioni rilasciabili in ciascun comune e zona, i pubblici esercizi di cui alla presente legge sono distinti in:

a) esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e di bevande, comprese quelle aventi un contenuto alcolico superiore al 21 per cento del volume, e di latte (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari);

b) esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte, di dolci, compresi i generi di pasticceria e gelateria, e di prodotti di gastronomia (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari);

*Omissis*;

d) esercizi di cui alla lettera b), nei quali è esclusa la somministrazione di bevande alcoliche di qualsiasi gradazione.

*Omissis.*».

- Per il testo vigente dell'art. 10 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24, si veda la nota all'art. 22.
- Per il testo vigente dell'art. 24 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24, si veda la nota all'art. 23.

## Note all'art. 6:

- Il testo degli artt. 3, comma 1, lett. d), 33, commi 3 e 4, 35, 38 e 41, della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, recante "Norme per l'attività edilizia" (pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 25 febbraio 2004, n. 8), è il seguente:

### «Art. 3 Definizioni.

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

*Omissis;*

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

*Omissis.*

### Art. 33 Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo.

*Omissis.*

3. Il passaggio tra le diverse destinazioni prevalenti e/o compatibili di cui al comma 1, sia esso realizzato con o senza opere edilizie, costituisce modifica alla destinazione d'uso in atto nell'edificio o nella singola unità immobiliare.

4. Per gli interventi di cui al comma 3 il titolo abilitativo richiesto è:

a) la denuncia di inizio attività, nel caso di modifica della destinazione d'uso o di attività agrituristiche, realizzate senza opere edilizie;

b) il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, in relazione all'intervento edilizio da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso.

*Omissis.*

### Art. 35 Interventi edilizi consentiti sugli edifici.

1. Gli interventi di cui all'articolo 34 possono comportare l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione, a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica dell'edificio.

2. Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b), è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento.

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, purché tali incrementi siano compresi entro il limite del cinque per cento rispetto al totale dell'edificio esistente e a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche

storiche e architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da specifici vincoli di carattere monumentale e/o paesistico o da norme in materia di sicurezza, in base ai quali il comune può disporre il diniego degli interventi del presente articolo. Relativamente agli interventi nelle zone agricole l'incremento di volume di cui al presente comma deve essere contenuto entro i limiti di ampliamento consentiti dall'articolo 8, comma 7 della L.R. n. 53/1974.

#### Art. 38

##### Soluzioni di architettura bioclimatica.

1. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

a) verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie dell'intero edificio;

b) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

2. La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al comma 1 devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

3. È fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici, nonché di norme igienico sanitarie.

4. Le norme del presente articolo e dell'articolo 37 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

#### Art. 41

##### Interventi edilizi di prevenzione sismica degli edifici.

1. Al fine di favorire interventi di prevenzione sismica del patrimonio edilizio esistente, realizzati con le modalità previste dal regolamento regionale 15 luglio 2003, n. 9, sono consentiti interventi necessari per ridurre il livello di vulnerabilità sismica dell'isolato che comportino:

a) incremento di volumetria e di altezza, in misura non superiore al dieci per cento di quella dell'edificio esistente, con esclusione degli interventi da realizzare nelle zone di tipo A ed E, di cui al D.M. n. 1444/1968;

b) incremento di altezza, per la realizzazione di interventi strutturali di prevenzione sismica, negli edifici situati nelle zone di tipo A ed E di cui al D.M. n. 1444/1968, purché tale incremento non sia superiore a trenta centimetri e l'intervento sia compatibile con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio;

c) riduzione della distanza di eventuali nuove opere strutturali dal confine di proprietà e da edifici antistanti, in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente o possibilità di confermare la distanza esistente, se inferiore a quella minima, in caso di incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve le norme del codice civile e del codice della strada.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non sono computati ai fini del calcolo della volumetria, delle superfici, delle altezze e delle

distanze. Il titolo abilitativo è rilasciato dal comune, anche in difformità dalle norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, fatte salve eventuali limitazioni imposte da specifici vincoli storici, ambientali, paesistici, igienico sanitari e di sicurezza.

3. Agli interventi previsti al comma 1 non si applicano le disposizioni in materia di densità edilizia ed altezza per le edificazioni nelle zone di tipo E, di cui al D.M. n. 1444/1968, previste dalle vigenti normative regionali, nonché l'articolo 16 della L.R. n. 31/1997, in materia di obbligatorietà del piano attuativo.».

- Per la deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, si veda la nota all'art. 4, comma 3, lett. i).
- Si riporta il testo dell'art. 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166, recante "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti" (pubblicata nel S.O. alla G.U. 3 agosto 2002, n. 181):

«27. Programmi di riabilitazione urbana.

*Omissis.*

5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permutate di altre proprietà immobiliari site nel comune.».

- Il testo dell'art. 24 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

«Art. 24

Adozione e approvazione del piano attuativo.

1. Il comune comunica al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. n. 241/1990 e successive modificazioni.

2. Il responsabile del procedimento, qualora accerti l'incompletezza degli elaborati del piano attuativo previsti dalle relative normative, dichiara con apposito atto l'irricevibilità della domanda. Qualora accerti la necessità di applicare la valutazione d'impatto ambientale di cui alla legge regionale 9 aprile 1998, n. 11, oppure la valutazione di incidenza di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, oltre a dichiarare l'irricevibilità della domanda, consegna contemporaneamente all'interessato la dichiarazione di cui all'articolo 5, comma 2, lettera e), della L.R. n. 11/1998, qualora ne sussistano le condizioni.

3. Il piano attuativo è adottato dal comune ed è depositato presso gli uffici comunali fino alla scadenza di cui al comma 5. Nella

deliberazione di adozione è dichiarata la eventuale sussistenza dei requisiti di piano attuativo con previsioni planovolumetriche anche ai fini dell'applicazione dell'art. 20, comma 1, lettera a), della L.R. n. 1/2004.

4. L'avviso dell'effettuato deposito è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione e successivamente è affisso all'albo pretorio del comune con gli estremi della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione. Lo stesso può essere reso noto anche attraverso altre forme di pubblicità.

5. Entro quindici giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione, chiunque può presentare osservazioni e opposizioni al piano attuativo.

6. Le osservazioni e le opposizioni sono depositate presso gli uffici comunali e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia.

7. Entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e opposizioni, chiunque ne abbia interesse può presentare repliche.

8. Il regolamento comunale può prevedere l'adozione da parte della Giunta comunale dei piani attuativi.

9. Il comune, in sede di adozione del piano attuativo e tenuto conto della relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, relativa alle aree interessate, nonché degli studi di microzonazione sismica di dettaglio nei casi previsti dalle normative vigenti, esprime parere ai fini dell'articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini idrogeologici e idraulici, sentito il parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

10. Il piano attuativo è approvato dal comune previa valutazione delle osservazioni, delle opposizioni, delle repliche presentate e delle eventuali osservazioni conseguenti alla verifica di cui all'articolo 25.

11. Il piano attuativo è approvato previo parere vincolante della provincia, da rendersi entro il termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ed alle aree o immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della L.R. n. 1/2004.

12. L'accoglimento delle osservazioni e delle opposizioni non comporta una nuova pubblicazione del piano attuativo ai fini di ulteriori osservazioni.

13. L'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati, deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti dalle relative normative e dal regolamento edilizio comunale. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla-osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti sono acquisiti. Il responsabile del procedimento può convocare, anche su richiesta del proponente, ai fini dell'acquisizione di pareri o nulla-osta una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241.

14. Il termine di novanta giorni di cui al comma 13 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso il termine di novanta giorni decorre dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

15. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono predisposti entro centottanta giorni dalla data in cui l'amministrazione comunale ha assunto formalmente l'impegno di procedere alla loro redazione; l'adozione avviene nei successivi novanta giorni. L'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica deve intervenire nei quarantacinque giorni successivi alla scadenza del termine per le osservazioni, le opposizioni e le repliche.

16. Il piano attuativo può essere approvato anche in variante al PRG, parte operativa, nel rispetto delle previsioni dei piani, delle normative e delle procedure di deposito e pubblicazione espressamente richiamate all'articolo 17, comma 1.

17. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo è trasmessa, entro quindici giorni, alla Regione che provvede alla pubblicazione della stessa nel Bollettino Ufficiale della Regione, dalla quale decorre l'efficacia dell'atto. Qualora il piano attuativo costituisca variante al PRG, parte operativa, il comune, unitamente alla deliberazione di cui sopra, trasmette alla Regione anche i relativi elaborati di variante, per quanto previsto all'articolo 16, commi 2 e 3.».

Note all'art. 7, commi 2, lett. h) e 4:

- La legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18, recante “Norme in materia di prevenzione sismica del patrimonio edilizio”, è pubblicata nel B.U.R. 6 novembre 2002, n. 48.
- Il testo dell'art. 30, commi 4, 5, 6 e 7, della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, recante “Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione della L.R. 2 settembre 1974, n. 53, della L.R. 18 aprile 1989, n. 26, della L.R. 17 aprile 1991, n. 6 e della L.R. 10 aprile 1995, n. 28” (pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 29 ottobre 1997, n. 52), è il seguente:

«Art. 30  
Norma transitoria del P.R.G.

*Omissis.*

4. Le varianti o i Piani attuativi di cui al comma 3 sono adottati con deliberazione del Consiglio comunale e depositati alla segreteria del Comune per la durata di giorni dieci.

5. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante l'affissione di un avviso all'Albo pretorio, la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale delle Regione (B.U.) e l'inserimento nel Foglio degli annunci legali della provincia (F.A.L.), con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel B.U. e nell'Albo pretorio, nonché mediante idonea pubblicità, in sede locale, a mezzo stampa, ed emittenti radio televisive.

6. Chiunque ne abbia interesse, fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, può presentare osservazioni od opposizioni.

7. Nei successivi dieci giorni chiunque può presentare repliche alle osservazioni ed opposizioni eventualmente pervenute.

*Omissis.».*

Note all'art. 8, comma 1:

- Per la legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, si vedano le note all'art. 1.
- Per la legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, si vedano le note all'art. 1.

Note all'art. 10, commi 1 e 5:

- Per il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si vedano le note all'art. 2, comma 1, lett. a).
- Si riporta il testo dell'art. 1, comma 258 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)” (pubblicata nel S.O. alla G.U. 28 dicembre 2007, n. 300):

«258.

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.».

- Il testo dell'art. 4, commi 2, lett. e) ed f) e 5, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

«Art. 4  
Parte operativa del PRG.

*Omissis.*

2. In particolare il PRG, parte operativa:

*Omissis;*

e) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente da riqualificare ed eventuali aree libere insediabili ove prevede incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, per interventi integrati finalizzati ad obiettivi di riqualificazione urbana, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata secondo le modalità di cui all'articolo 28; l'entità dell'incremento premiale dei diritti edificatori è contenuta in limiti tali che i diritti edificatori complessivi non comportino un indice di utilizzazione territoriale maggiore di 1,5 mq/mq comprese le volumetrie esistenti. A fronte di interessi pubblici da perseguire in termini di maggiori dotazioni qualitative delle attrezzature e degli spazi pubblici o in termini di interventi di miglioramento della qualità ambientale, sono ammissibili eventuali incrementi premiali dei diritti edificatori che eccedano i limiti sopradetti, che possono essere esercitati anche al di fuori dell'ambito interessato, in aree individuate e cedute dal comune con priorità tra quelle da esso acquisite ai sensi del comma 5;

f) individua e disciplina, all'interno delle aree classificate dal PRG, parte strutturale, come zona agricola, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera g), gli ambiti per nuovi insediamenti. L'estensione e capacità insediativa degli ambiti per nuovi insediamenti è programmata nel tempo con il PRG, parte operativa, e attraverso la redazione di successive varianti, anche in relazione al piano dei servizi che ne valuta la fattibilità in relazione agli impianti delle reti tecnologiche, alle infrastrutture della mobilità e ai rischi territoriali ed ambientali. Il PRG, parte operativa, ne definisce inoltre i caratteri fissando, in relazione alla natura del sito e a quella orografica del suolo, nonché in rapporto alle preesistenze storiche e insediative, gli indici territoriali massimi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, le possibili destinazioni d'uso e le altezze massime. Il PRG, parte operativa prevede, all'interno delle stesse aree agricole gli ambiti da utilizzare con il programma urbanistico di cui all'articolo 28, le quali assumono i diritti edificatori solo al momento della loro inclusione nel programma nei limiti dallo stesso stabiliti;

*Omissis.*

5. Il PRG, parte operativa, può stabilire, nelle aree da assoggettare a piano attuativo, ad esclusione di quello previsto all'articolo 21, comma 1, lettere b) e c), l'obbligo della cessione al comune di superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, in percentuale non inferiore al venti per cento e non superiore al quaranta per cento del totale, i cui contenuti economici sono

definiti in sede di convenzione. Il comune utilizza le aree ed i diritti suddetti per il soddisfacimento di esigenze di pubblica utilità, ivi compresa la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, la realizzazione di edilizia pubblica per finalità sociali, le operazioni di compensazione di cui all'articolo 30. In alternativa all'obbligo di cessione delle superfici fondiariae e delle volumetrie, il comune può autorizzare, previa convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, i proprietari delle aree stesse, in possesso di idonei requisiti, alla realizzazione di alloggi con le caratteristiche dell'edilizia residenziale pubblica, entro i limiti volumetrici stabiliti. *Omissis.*».

#### Nota all'art. 11, comma 2:

- Il testo dell'art. 28 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

#### «Art. 28

#### Attuazione del PRG tramite programma urbanistico.

1. Nelle parti del territorio per le quali il PRG prevede, ai fini degli interventi integrati finalizzati alla riqualificazione urbana, la disciplina di cui all'articolo 4, comma 2, lettera e), l'attuazione del PRG ha luogo tramite programma urbanistico. Gli interventi integrati finalizzati alla riqualificazione urbana riguardano parti del territorio ove sono presenti fenomeni di degrado edilizio, di abbandono, di dismissione, ovvero carenza di servizi e infrastrutture.

2. Il programma urbanistico è costituito da un insieme organico di interventi relativi alle opere di urbanizzazione, alle infrastrutture, all'edilizia per la residenza, per le attività produttive ed i servizi, al superamento delle barriere architettoniche. La loro attuazione è favorita dal PRG tramite le norme di tipo premiale, di cui all'articolo 4, comma 2, lettera e). L'incremento della capacità edificatoria è commisurato ai benefici pubblici conseguiti a fronte della cessione al comune, a titolo gratuito, di immobili, di infrastrutture, servizi e spazi aggiuntivi rispetto alle dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché a fronte della realizzazione di interventi di qualità urbanistica e ambientale, anche in applicazione delle direttive di cui all'articolo 43 della L.R. n. 1/2004, secondo le modalità stabilite dai criteri di valutazione di cui al comma 4.

3. Il comune promuove i programmi urbanistici con le modalità previste per i piani attuativi mediante l'adozione di un preliminare del programma urbanistico, reso noto come previsto all'articolo 24 per ogni ambito indicato dal PRG, parte operativa. Il preliminare del programma urbanistico può interessare anche aree non contigue. I soggetti aventi la disponibilità degli immobili possono comunque presentare al comune le proposte di intervento sulla base delle indicazioni del PRG.

4. Il preliminare di programma urbanistico definisce gli obiettivi del programma in termini urbanistici, sociali, economici ed ambientali, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, nonché gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati. Successivamente il comune tramite un avviso pubblico stabilisce i tempi e le modalità di presentazione, anche in più fasi, delle proposte di intervento di cui al comma 6, nonché i relativi criteri di valutazione. Il preliminare di programma urbanistico indica eventuali risorse finanziarie pubbliche per la sua realizzazione.

5. I soggetti privati ed i soggetti pubblici competenti, anche in applicazione di quanto previsto agli articoli 12 e 22, commi 3 e 4, presentano proposte di intervento coerenti con il preliminare di programma urbanistico.



6. Il comune procede alla formazione e approvazione del programma urbanistico definitivo sulla base delle proposte pervenute, come eventualmente modificate ed integrate attraverso le opportune forme di concertazione con i proponenti ai sensi dell'articolo 29 della direttiva CE 18/2004. Il programma urbanistico definitivo deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal preliminare di programma urbanistico, e comunque consentire la realizzazione di almeno il cinquanta per cento, in termini economici, degli interventi pubblici previsti dal programma preliminare stesso. Al programma urbanistico definitivo, che ha valore di piano attuativo, si applicano le disposizioni previste agli articoli 23, 24, 29, 30 e 31.

7. Il programma urbanistico definitivo, in particolare, stabilisce, al livello progettuale previsto dagli strumenti urbanistici attuativi, l'assetto delle aree interessate, nonché contiene i documenti di cui all'articolo 15, comma 5, del regolamento per i lavori pubblici approvato con decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, il piano finanziario comprendente le risorse pubbliche e private, il cronoprogramma degli interventi e la convenzione con i soggetti attuatori e con i gestori dei servizi.

8. Qualora il preliminare di programma urbanistico ed il programma urbanistico definitivo abbiano contenuti e forma dei Programmi urbani complessi di cui alla L.R. n. 13/1997, le maggiorazioni di edificabilità sono dimensionate tenendo anche conto dei contributi finanziari pubblici eventualmente attribuiti dalla Regione.

9. Il PRG, parte operativa, adottato o approvato ai sensi della L.R. n. 31/1997, può essere integrato con le indicazioni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera e), con atto del consiglio comunale.».

#### Nota all'art. 12:

- Il testo degli artt. 24 e 25 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (si vedano le note all'art. 6), come modificato dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

#### «Art. 24 Oneri di urbanizzazione.

1. Salvo quanto previsto all'articolo 23, comma 3, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività o con le modalità previste all'articolo 18. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, l'intestatario del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, allegando idonea progettazione esecutiva di dette opere, secondo le quantità, modalità e garanzie stabilite dal comune, con conseguente cessione gratuita al comune delle aree e/o delle opere realizzate.

2. È facoltà del comune prevedere, nel rispetto delle normative regionali, che le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 siano destinate a uso pubblico in alternativa alla loro cessione, regolandone con apposita convenzione o atto d'obbligo, le modalità di realizzazione, di gestione e manutenzione a carico del proprietario.

3. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- a) della superficie utile degli edifici;
- b) delle unità immobiliari;
- c) dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

4. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati di norma alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture, all'acquisizione di aree, alla realizzazione di attrezzature e alle dotazioni ecologiche e ambientali, nonché alla manutenzione del patrimonio comunale ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita, con deliberazione del consiglio comunale, in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce, anche in riferimento ai prevedibili costi delle opere relative, per classi di comuni ed in relazione ai seguenti criteri:

- a) ampiezza e andamento demografico del comune;
- b) caratteristiche geografiche del comune;
- c) destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici;
- d) limiti e rapporti minimi di densità edilizia, nonché standard fissati dalle normative regionali;
- e) diversi ambiti del territorio comunale;
- f) tipologia degli interventi di cui al comma 3 e all'articolo 28.

6. Almeno ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade locali e urbane, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere, spazi per la raccolta dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1° agosto 2003, n. 206. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. I provvedimenti comunali adottati ai sensi del comma 5 sono trasmessi alla Regione che provvede alla loro pubblicazione nel BUR, dalla quale decorre l'effettiva applicazione, attraverso il Sistema informativo territoriale (SITER), e ne rende possibile la consultazione mediante strumenti informatici e telematici.

#### Art. 25

##### Costo di costruzione.

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento al costo massimo ammissibile per l'edilizia residenziale pubblica, definito dalla stessa Regione. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadro di superficie complessiva da realizzare che i comuni applicano per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, non può risultare comunque inferiore al cinquanta per cento del costo massimo ammissibile di cui sopra.

2. Il comune, sulla base dei criteri regionali di cui al comma 1, può identificare classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia residenziale pubblica, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al cinquanta per cento.

3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente e autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

4. Il contributo afferente i titoli abilitativi comprende una quota di detto costo, variabile dal cinque per cento al venti per cento, che viene determinata dal comune in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi, secondo le modalità stabilite dal comune. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo non può superare i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del presente articolo. Nell'ambito delle zone omogenee A, di cui al D.M. n. 1444/1968, l'aliquota da applicare per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza variazione della destinazione d'uso è pari al cinque per cento.

6. I provvedimenti comunali adottati ai sensi dei commi 1 e 2 sono trasmessi alla Regione che provvede alla loro pubblicazione nel BUR, dalla quale decorre l'effettiva applicazione, e, attraverso il SITER, ne rende possibile la consultazione.».

#### Note all'art. 13, comma 2:

- Il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A).”, è pubblicato nel S.O. alla G.U. 16 agosto 2001, n. 189.
- Per il testo dell'art. 30, commi 4, 5, 6 e 7, della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, si vedano le note all'art. 7, commi 2, lett. h) e 4.

#### Note all'art. 14, comma 3:

- Il testo dell'art. 62, comma 1, lett. b), della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

«Art. 62  
Norme regolamentari e atti di indirizzo.

1. La Regione, sentito il Consiglio delle Autonomie locali, adotta norme regolamentari attuative della presente legge, con riferimento:

*Omissis;*

b) alle dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti, di cui all'articolo 6;

*Omissis.».*

- Il testo dell'art. 12, comma 1, lett. b), della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (si vedano le note all'art. 6), come modificato dalla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), è il seguente:

«Art. 12  
Norme regolamentari.

1. La Regione con norme regolamentari, sentito il Consiglio delle Autonomie locali di cui alla legge regionale 14 ottobre 1998, n. 34:

*Omissis;*

b) dà applicazione alle norme della presente legge in materia di contributo di costruzione;

*Omissis.*».

Note all'art. 15:

- Il testo degli artt. 34 e 36 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (si vedano le note all'art. 6), è il seguente:

«Art. 34

Uso dei vani degli edifici esistenti.

1. Negli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto e terreno nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

a) gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o risultare in costruzione, purché, alla stessa data, siano completate le opere relative alle parti strutturali;

b) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;

c) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;

d) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;

e) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Ai fini del contributo di costruzione gli interventi di cui al presente capo sono equiparati alla ristrutturazione edilizia.

4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate, fermo restando quanto previsto al comma 1, lettera c) o comma 2.

5. I comuni hanno facoltà di disporre l'esclusione di parte del territorio dall'applicazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 e di introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

Art. 36

Ampliamento di edifici esistenti.

1. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975, da destinare a fini abitativi, turistico-ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, ancorché non conformi ai limiti imposti dallo stesso decreto, purché rispettino le condizioni minime di cui all'articolo 34, comma 1, lettere b), c), d), o comma 2.».

- Per il testo dell'art. 35 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, si vedano le note

all'art. 6.

Note all'art. 16, comma 1, lett. b):

- Per la legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, si vedano le note all'art. 1.
- Per il testo dell'art. 28 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, si veda la nota all'art. 11, comma 2.

Note all'art. 17:

- Il testo vigente dell'art. 2 della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13 (si vedano le note all'art. 1), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

«Art. 2  
Programma urbano complesso.

1. Il programma urbano complesso è uno strumento operativo di programmazione economica e territoriale, attuato mediante progetti unitari di interesse pubblico, di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città, caratterizzato da:

- a) pluralità di funzioni;
- b) pluralità di tipologie di intervento, tra le quali le opere di urbanizzazione e le infrastrutture;
- c) pluralità di operatori, pubblici e privati;
- d) pluralità di risorse finanziarie, pubbliche e private.

2. *Il programma urbano complesso ha valore di programma integrato di intervento, di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, o di programma di recupero di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e può ricomprendere i programmi edilizi urbanistici di riqualificazione urbana comunque denominati in base alla normativa vigente, compresi il programma urbanistico di cui all'articolo 28 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e il programma organico di cui all'articolo 7, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23.»*

- Si riporta il testo dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, recante “Norme per l'edilizia residenziale pubblica” (pubblicata nel S.O. alla G.U. 29 febbraio 1992, n. 50):

«16. Programmi integrati di intervento.

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

3. I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal consiglio comunale con gli effetti di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (\*).

4. Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistica, la delibera di approvazione del consiglio comunale è soggetta alle osservazioni da parte di associazioni, di cittadini e di enti, da inviare al comune entro quindici giorni dalla data della sua esposizione all'albo pretorio coincidente con l'avviso pubblico sul giornale locale. Il programma medesimo con le relative osservazioni è trasmesso alla regione entro i successivi dieci giorni. La regione provvede alla approvazione o alla richiesta di modifiche entro i successivi centocinquanta giorni, trascorsi i quali si intende approvato (\*).

5. Anche nelle zone di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97, qualora il programma contenga la disposizione planovolumetrica degli edifici, la densità fondiaria di questi può essere diversa da quella preesistente purché non sia superata la densità complessiva preesistente dell'intero ambito del programma, nonché nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'ambito. Non sono computabili i volumi eseguiti senza licenza o concessione edilizia ovvero in difformità totale dalla stessa o in base a licenza o concessione edilizia annullata. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima (\*).

6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (\*).

7. Le regioni concedono i finanziamenti inerenti il settore dell'edilizia residenziale ad esse attribuiti con priorità a quei comuni che provvedono alla formazione dei programmi di cui al presente articolo (\*).

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2. ».

(\*) La Corte costituzionale, con sentenza 7-19 ottobre 1992, n. 393 (Gazz. Uff. 21 ottobre 1992, n. 44 - Serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 16, commi terzo, quarto, quinto, sesto e settimo.

- Si riporta il testo dell'art. 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante "Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia" (pubblicato nella G.U. 5 ottobre 1993, n. 234), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 (in G.U. 4 dicembre 1993, n. 285):

#### «11. Programmi di recupero urbano.

1. I fondi di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, nella misura fissata dai programmi regionali, sono destinati alla realizzazione di interventi al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito dei programmi di cui al comma 2.

2. I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

3. I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e

private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

4. Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

5. Il CER, ai fini della realizzazione dei programmi di recupero urbano, determina modalità e criteri generali per la concessione dei contributi, per l'individuazione delle zone urbane interessate e per la determinazione delle tipologie d'intervento, avendo particolare riguardo alla tutela dei lavoratori dipendenti e delle categorie sociali più deboli.».

- Per il testo dell'art. 28 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, si veda la nota all'art. 11, comma 2.
- Il testo dell'art. 7, comma 1, della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, recante “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica” (pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 10 dicembre 2003, n. 52), è il seguente:

«Art. 7

Recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. Sono incentivati gli interventi di recupero del patrimonio abitativo ricompresi in programmi organici di intervento nelle città, qualora siano finalizzati al reinsediamento di nuclei familiari nei centri urbani, alla eliminazione del degrado edilizio e sociale, alla integrazione tra diverse categorie sociali.  
*Omissis.*».

Note all'art. 18:

- Il testo vigente dell'art. 3 della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13 (si vedano le note all'art. 1), come modificato ed integrato dalla presente legge, è il seguente:

«Art. 3

Formazione dei programmi urbani complessi.

1. I Comuni individuano l'ambito territoriale oggetto del programma urbano complesso tenendo conto in particolare del degrado edilizio, della carenza delle opere di urbanizzazione e di servizi pubblici, della fatiscenza degli spazi pubblici e delle aree verdi, della carenza di attività produttive urbane, artigianali e commerciali.

*Tale ambito è prevalentemente edificato, contiene interventi con carattere di unitarietà, organicità e riconoscibilità ed ha dimensioni commisurate alle risorse economiche disponibili, pubbliche o private.*

2. I Comuni promuovono la formazione del programma urbano complesso con particolare riferimento a:

a) centri storici caratterizzati da fenomeni di congestionamento o di degrado;

b) centri storici minori o insediamenti di valore storico culturale di cui agli articoli 21 e 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;

c) aree periferiche carenti di strutture urbane e di servizi che abbiano al loro interno aree inedificate o degradate;

d) insediamenti ad urbanizzazione diffusa, privi di servizi ed infrastrutture e privi di una specifica identità urbana;

e) aree con destinazione produttiva e terziaria dismesse, parzialmente utilizzate o degradate;

f) aree urbane destinate a parchi e giardini degradate;

g) aree degradate lungo corsi d'acqua classificate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici.

3. Il programma urbano complesso prevede la rimozione o l'attenuazione delle cause che sono all'origine dei fenomeni di degrado e delle carenze di cui al comma 1 e inoltre ricomprende:

a) il recupero o la costruzione di edifici con funzioni residenziali per una quota non inferiore al trenta per cento in termini di superficie utile coperta degli immobili interessati dagli interventi;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo non superiore al cinquanta per cento del finanziamento pubblico;

c) azioni dirette a promuovere il coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni che li rappresentano nella definizione del programma con particolare riferimento agli aspetti del disagio sociale, della sicurezza, delle attività di natura socio-sanitaria e culturale;

d) azioni funzionali allo sviluppo ed alla ripresa delle attività economiche e sociali, compresa la gestione di servizi culturali;

e) eventuali interventi su aree contigue all'abitato o su altre aree purché necessarie alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità, l'accessibilità e il soddisfacimento di dotazioni territoriali e funzionali minime ovvero dove sono localizzati incrementi premiali dei diritti edificatori in applicazione delle relative normative.».

- Il testo dell'art. 21 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 (si vedano le note all'art. 2, comma 1, lett. a)), è il seguente:

«Art. 21

Ambiti per la residenza e le attività produttive.

1. Gli ambiti per la residenza costituiscono la struttura storica che qualifica e definisce i caratteri delle aree di cui al presente capo.

2. Le attività produttive integrano gli ambiti per la residenza, attraverso la valorizzazione delle imprese, prioritariamente nei seguenti settori:

a) l'esercizio delle tradizionali attività di coltivazione del suolo e di allevamento di animali, nonché la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, di cui alla carta n. 18, e lo sfruttamento delle risorse naturali;

b) le lavorazioni tipiche umbre con particolare riferimento all'artigianato artistico, al tessile, alle terre cotte e al mobile, nonché della piccola industria;

c) la formazione e la costituzione delle professionalità dei mestieri e del marketing attinente;

d) la rete dei servizi;

e) la ricettività compatibile, con particolare riferimento a quella agrituristica di cui alla carta n. 19;

f) l'attività di bonifica, recupero e manutenzione del territorio rurale.

3. L'insieme degli insediamenti attuali ed il loro sviluppo, sia per la residenza che per le attività produttive, previsti nel presente articolo, sono sottoposti alle normative di settore e a quelle di cui al successivo capo III e al titolo III della presente legge.».

- Per il testo dell'art. 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, si vedano le note all'art. 2, comma 1, lett. a).

Nota all'art. 19:

- Il testo vigente dell'art. 4 della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13 (si vedano le note all'art. 1), come integrato dalla presente legge, è il seguente:



«Art. 4  
Soggetti promotori e contenuti del programma urbano  
complesso.

1. Il programma urbano complesso è predisposto dal Comune, ovvero proposto al Comune da soggetti pubblici o privati, anche associati fra loro.
  2. Il programma urbano complesso è costituito dal programma preliminare e dal programma definitivo.
  3. Il programma preliminare indica gli elementi di carattere economico, tecnico ed urbanistico atti a valutare la fattibilità e la legittimità del programma e la rispondenza degli stessi ai requisiti previsti dalle norme vigenti e in particolare:
    - a) l'elenco dei soggetti pubblici partecipanti al programma e di quelli privati, se già individuati, ovvero le modalità di individuazione di questi ultimi;
    - b) l'ammontare degli eventuali finanziamenti regionali richiesti e delle altre partecipazioni finanziarie pubbliche e private;
    - c) l'esistenza di eventuali vincoli normativi, ambientali, urbanistici, idrogeologici e sismici;
    - d) l'individuazione degli alloggi parcheggio eventualmente necessari per lo spostamento temporaneo di nuclei familiari.
  4. Il programma definitivo indica in dettaglio gli interventi da eseguire, i soggetti partecipanti, le unità immobiliari interessate, le tipologie d'intervento, le relative destinazioni d'uso ed i costi a carico di soggetti pubblici e privati e in particolare:
    - a) l'elenco delle proprietà e la destinazione attuale e di progetto delle unità immobiliari;
    - b) le soluzioni progettuali previste, elaborate in scala adeguata;
    - c) i costi dell'intervento e la relativa ripartizione tra i soggetti coinvolti nel programma;
    - d) i documenti che attestano l'eventuale disponibilità delle aree e degli immobili;
    - e) le garanzie fornite dai partecipanti al programma sull'esecuzione delle opere;
    - f) lo schema di convenzione disciplinante i rapporti attuativi tra soggetti promotori del programma ed il Comune.
- 4 bis. Nella formazione dei programmi urbani complessi che riguardano i centri storici, nonché gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria delimitati dal Comune, si applica la disciplina regionale vigente in materia. I Comuni obbligati alla redazione del quadro strategico di valorizzazione dei centri storici, lo trasmettono alla Regione contestualmente alla presentazione di piani, programmi e progetti comprendenti interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici e degli ambiti di rivitalizzazione prioritaria di cui viene richiesto il finanziamento.*
- 4 ter. Il Comune, nei casi in cui proceda alla formazione di un programma urbano complesso, è tenuto ad integrare il programma preliminare di cui al comma 3 con un'apposita relazione indicante le finalità del programma, con particolare riferimento a quelle previste dalla legge regionale in materia di centri storici, nonché l'elenco degli interventi e delle azioni previsti per la rivitalizzazione, valorizzazione e riqualificazione degli stessi. La relazione dovrà rappresentare le condizioni di degrado edilizio, socio-economico e urbanistico ambientale, di cui all'articolo 3, comma 1 sulla base di appositi indicatori definiti dalla Giunta regionale.*
5. Il programma urbano complesso è approvato dal Consiglio comunale.».

Nota all'art. 20:

- Il testo vigente dell'art. 5 della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13 (si vedano le note all'art. 1), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

«Art. 5

Promozione e finanziamento dei programmi urbani complessi.

1. La Giunta regionale promuove la riqualificazione urbana e dei centri storici mediante la concessione di finanziamenti ad enti pubblici, imprese, cooperative, privati singoli, associati o riuniti in consorzio, per la realizzazione di programmi urbani complessi.

2. *Gli interventi previsti nei programmi urbani complessi ammissibili al finanziamento regionale possono riguardare:*

a) *la costruzione, il recupero, oppure l'acquisizione e il recupero di immobili destinati prevalentemente alla residenza con tipologie di alloggi da destinare a diversi utenti, con particolare attenzione ai nuclei familiari con figli a carico, alle famiglie di nuova formazione, agli anziani, ai disabili, agli studenti e agli immigrati, da realizzare anche con l'introduzione di caratteri sperimentali di flessibilità abitativa ai fini dell'integrazione sussidiaria;*

b) *la realizzazione, la manutenzione o l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e la messa a norma degli impianti;*

c) *la realizzazione, il recupero o la riqualificazione della viabilità, finalizzata al miglioramento dell'accessibilità, anche con il ricorso a mobilità alternativa, all'incremento dei percorsi ciclo-pedonali, alla previsione di zone a traffico limitato o rallentato e alla riduzione delle barriere architettoniche;*

d) *l'inserimento di elementi di arredo urbano, ovvero di elementi a notevole qualità estetico-architettonica, nonché l'adozione di particolari soluzioni per l'ubicazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani specialmente nei centri storici;*

e) *il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'insediamento ed ammodernamento, nei centri storici, di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali ed artigianali;*

f) *il recupero di opere architettoniche di pregio storico artistico;*

g) *il miglioramento della qualità ambientale attraverso interventi sulle sorgenti inquinanti di tipo luminoso, acustico, elettromagnetico e atmosferico;*

h) *la valorizzazione, il reinsediamento e l'incremento delle attività culturali, turistiche, commerciali, artigianali, professionali e per servizi;*

i) *la prevenzione sismica degli edifici, con priorità per quelli ad uso pubblico o ad elevato affollamento.*

3. Al finanziamento dei programmi urbani complessi concorrono:

a) il fondo regionale per i programmi urbani complessi di cui all'art. 9 ed i finanziamenti regionali previsti da programmi o leggi di settore per la realizzazione di interventi indicati al comma 1;

b) i proventi relativi ai contributi di cui al comma 1, lettere b) e c), dell'art. 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, così come modificata dall'art. 22 della legge 11 marzo 1988, n. 67 e dall'art. 3, comma 24, della legge 8 agosto 1995, n. 335, e i contributi in conto interessi, per un periodo non superiore a dieci anni, nella misura massima del 4 per cento del costo dell'intervento, concessi dalla Regione a partire dal 1998, secondo le modalità e l'entità stabilite con legge di bilancio;

c) i finanziamenti dell'Unione europea, dello Stato, dei Comuni e di altri enti pubblici;

d) le risorse degli I.E.R.P. delle province di Perugia e Terni ivi compresi i proventi delle vendite di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560;

e) fondi privati.».

Nota all'art. 21:

- Il testo vigente dell'art. 6 della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13 (si vedano le note all'art. 1), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

«Art. 6  
Individuazione ed attuazione dei programmi complessi di  
intervento.

1. La Giunta regionale individua i programmi urbani complessi, adottati dal Comune competente, da finanziare ai sensi dell'art. 5.  
2. Per l'attuazione degli interventi previsti dal programma urbano complesso ammesso al finanziamento regionale, il Presidente della Giunta regionale promuove la formazione di un accordo di programma tra gli enti pubblici interessati con le forme e le procedure dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, al quale sono invitati a partecipare anche i soggetti privati coinvolti nel programma.

3. *La Giunta regionale, in attuazione delle norme comunitarie, statali e regionali di finanziamento, emana appositi bandi, assicurando la programmazione integrata delle risorse finanziarie, definisce le procedure e i criteri per la presentazione e la selezione dei programmi urbani complessi, il limite massimo dei contributi, le percentuali di cofinanziamento pubblico e privato, nonché i requisiti necessari per beneficiare dei finanziamenti e le modalità per la loro erogazione. Gli interventi sugli edifici o sugli isolati realizzati con contributi pubblici non possono concorrere alla determinazione di quantità edificatorie premiali.»*

Nota all'art. 22:

- Il testo vigente dell'art. 10 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24 (si vedano le note all'art. 1), come integrato dalla presente legge, è il seguente:

«Art. 10  
Centri commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto, i centri commerciali costituiti da più esercizi inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente sono classificati come un'unica media o grande struttura, a norma dell'articolo 4 della presente legge. La necessità di apposita e distinta autorizzazione per il centro commerciale non esime dal rispetto di quanto disposto agli articoli 7, 8 e 9 del decreto, per l'attivazione dei singoli esercizi commerciali in esso inseriti.

2. Nell'ipotesi in cui la somma delle superfici di vendita presenti in un centro commerciale corrisponda ad una media o grande struttura, deve essere attivato il procedimento relativo alla apertura della media o grande struttura di vendita corrispondente. Gli esercizi all'interno della media o grande struttura di vendita che configura un centro commerciale, non sono trasferibili al di fuori del centro commerciale, configurandosi questo ultimo come una struttura unitaria.

3. Si è in presenza di un centro commerciale anche qualora ricorra una delle seguenti caratteristiche:

a) presenza di un corpo comune di collegamento, anche configurato come copertura, tra due o più medie o grandi strutture di vendita fisicamente staccate;

b) distanza tra medie strutture di vendita di tipo M2, tra medie strutture di vendita di tipo M2 e grandi strutture e tra grandi strutture di vendita, inferiore a quaranta metri lineari, calcolata dai rispettivi muri perimetrali salvo la maggiore distanza stabilita nei regolamenti locali comunque non superiore a metri sessanta.

4. Per apertura di un centro commerciale, ai sensi del combinato disposto degli articoli 4, comma 1, lettera g), 8 e 9 del decreto e dei commi 1, 2 e 3, si intende non solo l'attivazione di un complesso commerciale concepito e realizzato sulla base di un apposito progetto, ma anche l'attivazione, in un complesso immobiliare unitario, di un centro realizzato mediante più

operazioni formalmente distinte di apertura, trasferimento o ampliamento o accorpamento di attività commerciali, in un arco di tempo inferiore a trentasei mesi, e pertanto da considerarsi contestuali quando vengano superati i limiti dimensionali previsti dall'articolo 4.

5. Nell'ipotesi di cui al comma 4, la domanda di autorizzazione per il centro, complessivamente considerato, deve essere inoltrata dal promotore o dal legale rappresentante dell'organismo di gestione del centro o, in mancanza, dal titolare dell'esercizio che, con il proprio ingresso nel centro, fa superare i limiti dimensionali minimi previsti.

*5 bis. Per centri commerciali naturali si intendono aggregazioni di operatori del commercio, artigianato, turismo e servizi ubicati in ambiti omogenei, che mediante forme associative realizzano politiche di sviluppo comuni.».*

### Nota all'art. 23:

- Il testo vigente dell'art. 24 della legge regionale 3 agosto 1999, n. 24 (si vedano le note all'art. 1), come modificato ed integrato dalla presente legge, è il seguente:

#### «Art. 24

Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

1. I comuni possono dotarsi di un progetto integrato di rivitalizzazione delle frazioni o altre aree di interesse del proprio territorio aventi popolazione inferiore a 3000 abitanti e poste in posizione isolata dal capoluogo comunale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) del decreto.

2. Il progetto di cui al comma 1 prevede gli interventi più idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio distributivo ed almeno la permanenza di quello di prima necessità nelle aree di minore interesse commerciale, anche in deroga agli altri strumenti di indirizzo commerciale di cui il Comune è dotato; può inoltre prevedere la creazione di centri polifunzionali di servizi, tenuto conto dei punti di maggiore richiamo o transito autoveicolare. Nei centri i comuni possono stabilire particolari agevolazioni, fino all'esenzione, per i tributi di loro competenza. Il progetto è approvato previo esperimento della procedura partecipativa di cui all'art. 19, comma 2.

3. Per centro polifunzionale di servizi si intende un esercizio commerciale o più esercizi in unica struttura o complesso, in cui sono presenti più servizi autonomamente.

4. Nei centri polifunzionali di servizi possono essere rilasciate dai comuni autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande o alla vendita di giornali e riviste, in deroga ad eventuali vincoli di natura commerciale discendenti dalla normativa comunale o regionale, dando comunque priorità agli operatori esistenti che intendano trasferire la loro attività. [Nei centri possono essere disposti esoneri dai tributi locali].

5. È in facoltà dei comuni prevedere l'intrasferibilità di attività dai centri polifunzionali di servizi, per un periodo non superiore a tre anni dalla loro apertura. In ogni caso, qualora decorso detto termine, un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande si trasferisca al di fuori del centro polifunzionale, lo stesso non può essere reintegrato con la procedura di cui al comma 4.

6. Qualora nel Comune già esistano spontanei addensamenti di servizi o attività, che, tenuto conto dell'afflusso di persone e della collocazione, già parzialmente assolvano alle funzioni di servizio di cui al presente articolo, i centri polifunzionali di servizi sono creati mediante il loro potenziamento.

7. In deroga al disposto del comma 1, i comuni appartenenti alla classe IV possono istituire centri polifunzionali di servizi anche nel capoluogo comunale.

*7 bis. Per attività di prossimità si intende l'esercizio commerciale di vicinato, di somministrazione, di artigianato e di servizi, compreso quello turistico, che svolge una funzione di presidio del territorio in quanto unico operatore di un centro storico o località.».*

#### Nota all'art. 24:

- Il testo vigente dell'art. 13 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si vedano le note all'art. 17, alinea e parte novellistica), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

#### «Art. 13 Interventi edilizi e recupero urbano.

1. Per favorire l'integrazione tra politiche abitative e quelle di riqualificazione urbana, il POA, sulla base dei criteri stabiliti dal piano triennale, destina risorse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale ricompresi in programmi urbani complessi di cui alla legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, con priorità per quelli che favoriscono il recupero edilizio ed il contestuale miglioramento della dotazione di servizi, mediante sinergie tra interventi pubblici e privati.
2. *Gli interventi edilizi ricompresi nei programmi urbani complessi sono disciplinati, in base alle diverse categorie, ai sensi degli articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e relativamente ai requisiti dei beneficiari delle risorse di cui al comma 1, ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 23 e 24.*
3. Qualora per l'attuazione del programma urbano complesso cofinanziato dalla Regione sia necessario apportare modifiche allo strumento urbanistico generale, il Comune approva le relative varianti nel rispetto delle vigenti normative o promuove la conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.».

#### Nota all'art. 25:

- Il testo vigente dell'art. 20 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si vedano le note all'art. 17, alinea e parte novellistica), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

#### «Art. 20 Requisiti generali dei beneficiari.

1. *Fatto salvo quanto previsto al comma 1 bis*, per beneficiare dei contributi previsti dalla presente legge occorre possedere i requisiti elencati negli articoli 21, 22 e 23, rispettivamente per il recupero, l'accesso alla proprietà dell'abitazione ed alla locazione, nonché essere in una delle seguenti condizioni:
  - a) cittadini italiani o dei Paesi che aderiscono alla Unione europea che risiedono o che prestano attività lavorativa in un comune della regione da almeno un anno;
  - b) cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della regione da almeno due anni;
  - c) cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero, e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.*1 bis. Per beneficiare dei contributi previsti per gli interventi di cui all'articolo 7, comma 3, lettera a), realizzati nei programmi urbani complessi, occorre essere in una delle seguenti condizioni:*

a) cittadini italiani o dei Paesi che aderiscono all'Unione europea;  
b) cittadini extra-comunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno 3 anni.

2. Il POA può stabilire ulteriori requisiti per coloro che beneficiano dei contributi della presente legge, in relazione a specifiche categorie di intervento.».

### Note all'art. 26, alinea e parte novellistica:

- Il testo vigente dell'art. 69 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (si vedano le note all'art. 1), come integrato dalla presente legge, è il seguente:

#### «Art. 69

#### Norme transitorie generali e finali.

1. Le normative che fanno rinvio alla legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 e alle norme della L.R. n. 31/1997, abrogate dall'articolo 73, devono intendersi riferite alle disposizioni della presente legge.

2. Fino alla adozione da parte della Giunta regionale delle norme regolamentari, degli indirizzi e delle direttive attuative previsti dalla presente legge, si applicano le norme della stessa oppure le corrispondenti norme nazionali e quelle regionali previgenti, abrogate ai sensi dell'articolo 73, in quanto compatibili.

3. Fino alla emanazione delle norme regolamentari di cui all'articolo 62, comma 1, lettera d), si applica il Reg. 12 aprile 2000, n. 3, in quanto compatibile.

4. Con l'entrata in vigore della presente legge, cessa l'applicabilità delle disposizioni di cui alla L. n. 10/1977, in materia di piani pluriennali di attuazione.

5. La disciplina concernente le dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché quella relativa alle situazioni insediative del PRG, di cui all'art. 62, comma 1, lettere b) e c), sostituisce quella del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in materia, rispettivamente, di standard e di zone territoriali omogenee.

6. Fino alla emanazione delle norme regolamentari di cui all'art. 62, comma 1, lettera b), costituiscono dotazioni territoriali e funzionali minime, per gli strumenti urbanistici comunali e relativi interventi edilizi, gli standard urbanistici di cui all'articolo 26 della L.R. n. 31/1997 e agli articoli 59, 60 e 61 della L.R. n. 27/2000.

7. Dalla data di approvazione delle norme regolamentari di cui all'art. 62, comma 1, lettere a), b) e c), tutte le normative che fanno rinvio o riferimento alle zone omogenee del D.M. n. 1444/1968 devono intendersi riferite alle corrispondenti situazioni insediative di cui alle stesse norme regolamentari.

8. La Regione, provvede a raccogliere in un unico testo l'intera legislazione regionale in materia urbanistica.

9. Le disposizioni di cui al titolo terzo, capo secondo, concernenti le norme per il territorio agricolo, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti comunali purché queste non prevedano indici di densità edilizia, di altezze e superfici più restrittivi.

10. Le norme della presente legge prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle normative edilizie dei comuni e delle province.

11. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa nella Regione Umbria la diretta operatività delle norme statali di dettaglio in materia urbanistica, ivi comprese quelle che non trovano una corrispondente disciplina nella normativa regionale, salvo quanto previsto al comma 2.

12. I comuni adeguano le proprie normative e conformano i propri atti in base ai requisiti e contenuti definiti come cogenti negli atti di cui all'art. 62, commi 1 e 2, entro sei mesi dalla data della loro pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione. Trascorso tale termine i requisiti, parametri tecnici e tipologici cogenti trovano diretta applicazione al fine di garantire comportamenti uniformi in tutto il territorio regionale.

12 bis. Fino alla approvazione del piano comunale dei servizi di cui all'articolo 5, i Comuni utilizzano le somme ricavate dall'applicazione degli articoli 60, comma 5 e 61, comma 7 della l.r. 27/2000 per la realizzazione e la gestione dei servizi di cui all'articolo 5, comma 2. Tale possibilità decade ventiquattro mesi dopo la pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione del regolamento regionale, di cui all'articolo 62, comma 1, lettera a).».

- Il testo degli artt. 60, comma 5 e 61, comma 7, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 (si vedano le note all'art. 2, comma 1, lett. a)), è il seguente:

«Art. 60

Standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali.

*Omissis.*

5. Il PRG, parte operativa, stabilisce i casi in cui le aree per standard di cui al presente articolo possano essere previste all'esterno dei comparti residenziali ovvero i casi in cui il valore delle rispettive aree possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto del piano attuativo.

*Omissis.*

Art. 61

Standard per aree al servizio di insediamenti direzionali, produttivi, turistico-residenziali e turistico-produttivi.

*Omissis.*

7. I comuni, nel P.C.S., o con provvedimento motivato in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui al presente articolo, nonché quelli di cui all'art. 26 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, possono prevedere la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standard sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. I comuni possono prevedere la facoltà, anche in relazione alle disposizioni di cui sopra e con provvedimento motivato, i casi in cui, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, le aree pubbliche per standard possano essere monetizzate in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari.

*Omissis.».*

Nota all'art. 27, comma 2:

- La legge regionale 10 aprile 1995, n. 28, recante “Norme in materia di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”, è pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 19 aprile 1995, n. 21.

Note all'art. 30, commi 2, 3, 4 e 5:

- Per la legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, si vedano le note all'art. 1.
- La legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46, recante “Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei

relativi interventi”, è pubblicata nel B.U.R. 24 dicembre 1997, n. 66.

- Per la legge regionale 3 agosto 1999, n. 24, si vedano le note all’art. 1.
- La legge regionale 27 marzo 2008, n. 6, recante “Bilancio di previsione annuale per l’esercizio finanziario 2008 e bilancio pluriennale 2008/2010”, è pubblicata nel S.S. n. 3 al B.U.R. 28 marzo 2008, n. 15.
- La legge regionale 26 marzo 2008, n. 4, recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale di previsione 2008 e del bilancio pluriennale 2008/2010. Legge finanziaria 2008”, è pubblicata nel S.S. n. 1 al B.U.R. 28 marzo 2008, n. 15.
- La legge regionale 30 marzo 2007, n. 9, recante “Bilancio di previsione annuale per l’esercizio finanziario 2007 e bilancio pluriennale 2007/2009”, è pubblicata nel S.S. n. 3 al B.U.R. 30 marzo 2007, n. 14.
- La legge regionale 29 marzo 2007, n. 7, recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale di previsione 2007 e del bilancio pluriennale 2007/2009. Legge finanziaria 2007”, è pubblicata nel S.S. n. 1 al B.U.R. 30 marzo 2007, n. 14.
- Il testo degli artt. 27, comma 3, lett. c) e 29, comma 4, della legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13, recante “Disciplina generale della programmazione, del bilancio, dell’ordinamento contabile e dei controlli interni della Regione dell’Umbria” (pubblicata nel S.O. al B.U.R. 2 marzo 2000, n. 11), è il seguente:

«Art. 27  
Legge finanziaria regionale.

*Omissis.*

3. La legge finanziaria regionale stabilisce:

*Omissis.*

c) la determinazione, in apposita tabella, della quota da iscrivere nel bilancio di ciascuno degli anni considerati dal bilancio pluriennale per le leggi regionali di spesa permanente, la cui quantificazione è espressamente rinviata alla legge finanziaria regionale;

*Omissis.*

Art. 29  
Fondi speciali.

*Omissis.*

4. Ai fini della copertura finanziaria di spese derivanti da provvedimenti legislativi, non approvati entro il termine dell’esercizio relativo può farsi riferimento alle quote non utilizzate di fondi globali di detto esercizio, purché tali provvedimenti siano approvati prima del rendiconto di tale esercizio e comunque entro il termine dell’esercizio immediatamente successivo. In tal caso resta ferma l’assegnazione degli stanziamenti dei suddetti fondi speciali al bilancio nei quali essi furono iscritti, e delle nuove o maggiori spese al bilancio dell’esercizio nel corso del quale si perfezionano i relativi provvedimenti legislativi.

*Omissis.».*