



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

### **RELAZIONE**

La presente legge intende introdurre nell'ordinamento regionale il "**Programma eco-casa**", un programma strutturale - non a termine - di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, in grado di raccogliere e superare il "vecchio" Piano casa, eliminando però le incertezze normative generate dalla necessità di continue proroghe e adagiato sulla vigente disciplina normativa statale e regionale.

Le finalità del "Programma eco-casa" sono contenute nella riqualificazione, rifunzionalizzazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria.

Tali finalità sono funzionali al raggiungimento dei seguenti effetti pratici:

- a) riduzione del consumo di suolo attraverso la scelta di agire sugli immobili esistenti, necessaria per assicurare l'uso equilibrato e consapevole del territorio, intersecando la cura dei beni ambientali con le domande essenziali delle persone nel mondo proiettato sulla modernità;
- b) accoglimento delle esigenze abitative allo stato di difficile soddisfazione, per via di un mercato immobiliare la cui offerta limitata, spesso satura, determina il



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

- 
- lievitare dei prezzi, escludendo così - al costo di gravi disuguaglianze - le persone più deboli dal diritto alla casa;
- c) accompagnamento a politiche di rilancio demografico, in un Paese che rischia di morire se inseguendo fatue ideologie umano-fobiche non inverte la terribile discesa del *trend* di natalità;
  - d) rigenerazione edilizia con materiali ecologici, idonei al risparmio energetico in un mondo che tendenzialmente richiede aumenti di produzione dell'energia per appagare i sempre più nuovi ed efficienti sistemi di vita, su cui nessuna persona è disponibili a rinunciare;
  - e) vivibilità degli abitati, favorendo attraverso la ritrovata bellezza dei luoghi il senso della storia e della tradizione;
  - f) tutela del paesaggio complessivo, ossia nel rispetto di ogni parte del territorio, così come preso in considerazione dal PPTR e dalle sue inderogabili Norme tecniche d'attuazione, rilevanti e condivisibili per dinamicità mai incline a distruttiva musealizzazione;
  - g) riduzione degli ambiti di discrezionalità amministrativa, attraverso l'indicazione di procedimenti in grado di indirizzare alla gamma degli atti dovuti i provvedimenti di abilitazione agli interventi edilizi, senza sottostare al "dogma" dell'ipertrofia pianificatoria, che ha come intenti mal celati un modello culturale



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

di società somigliante alle idee – spesso poco aderenti con la realtà - del pianificatore e perciò non democratica, ovvero la soggezione ("cappello in mano") dei cittadini alla mera volontà del politico di turno o del tecnico responsabile del procedimento, con notevoli rischi di abuso nella scelta degli interessi legittimi da valorizzare e istigazione alla corruzione;

- h) larga produttività senza ricorrere alla spesa pubblica attraverso sussidi o agevolazioni, che hanno provenienza – come si sa - dalle tasse dei cittadini;
- i) raccolta di fondi da oneri di urbanizzazione, senza ricorrere a incrementi di tassazione, per la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione.

Il raggiungimento di dette finalità è rimesso al protagonismo assoluto dei Comuni e della loro massimo organo elettivo, il Consiglio comunale, che con deliberazione potrà definire le zone omogenee del proprio territorio in cui sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni della legge e quindi attivare il sistema degli ampliamenti e delle demolizioni-ricostruzioni sul patrimonio edilizio esistente; tale deliberazione costituirà variante "normativa" agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio) e anche per i comuni dotati di strumentazione urbanistica adeguata alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), lasciando alla Regione una facoltà di controllo e osservazione, purché rapidissima nella



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

sua tempistica, considerato che nella vita delle persone il tempo è un bene scarso e dunque prezioso.

La deliberazione del Comune, in coerenza con il protagonismo assoluto e il dovere d'autodeterminazione che s'intende assicurare all'istituzione locale per eccellenza, potrà anche ridurre i parametri volumetrici e d'applicabilità della disciplina prevista per gli interventi edilizi consentiti dal "Programma eco-casa", ovvero consentire interventi in aree in cui le opere di urbanizzazione potrebbero essere soddisfatte con modalità semplificata attraverso il ricorso al procedimento del permesso di costruire convenzionato previsto dalla legislazione statale.

La proposta di legge rispetta il riparto costituzionale dei poteri e si situa nell'ambito della potestà legislativa concorrente, attenendosi ai principi fondamentali contenuti nel Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), elaborato attraverso co-pianificazione Stato-Regione, perciò inderogabile, approvato con deliberazione della Giunta regionale 16 febbraio 2015, n. 176. In questo senso si sottolinea che l'eventuale deliberazione in variante del Consiglio comunale e i relativi interventi edilizi non potranno ovviamente derogare la pianificazione paesaggistica complessiva del PPTR e dovranno rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative Norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti dovrà essere pertanto



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

preceduto, se previsto, dal nulla osta comunque denominato delle amministrazioni competenti alla tutela paesaggistica.

Qualora i comuni interessati dovessero decidere di procedere alla variante normativa nelle zone individuate, gli immobili esistenti potrebbero essere interessati ad attività di ampliamento o di demolizione-ricostruzione, nella misura massima – rispettivamente – del 20 per cento o del 35 per cento.

### **TESTO ARTICOLATO**

#### Articolo 1

(Eco-casa: riqualificazione, rigenerazione e riuso del patrimonio edilizio esistente)

1. Al fine di riqualificare, rifunzionalizzare e riusare il patrimonio edilizio esistente in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria, così da corrispondere alla riduzione del consumo di suolo, alle esigenze abitative e a politiche di rilancio demografico, alla rigenerazione edilizia con materiali ecologici, alla vivibilità degli abitati, alla tutela del



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

paesaggio complessivo, alla riduzione degli ambiti di discrezionalità amministrativa, alla più larga produttività non sussidiata da fondi pubblici e alla raccolta di fondi da oneri di urbanizzazione, senza incrementi di tassazione, per la realizzazione di opere pubbliche, i Consigli comunali possono motivatamente deliberare le zone omogenee del proprio territorio in cui sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni della presente legge.

2. La delibera di cui al comma 1, costituisce variante normativa agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), anche per i comuni dotati di strumentazione urbanistica adeguata alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), ed è trasmessa alla Regione per eventuali osservazioni, sulle quali delibera definitivamente il Consiglio comunale, e per presa d'atto.

3. Le osservazioni o la presa d'atto di cui al comma 2 devono essere notificate al Comune interessato entro e non oltre 30 giorni dalla trasmissione e in mancanza il procedimento di controllo s'intende concluso favorevolmente.

4. La deliberazione di cui al comma 1 può ridurre i parametri volumetrici e d'applicabilità della disciplina prevista per gli interventi edilizi dalla presente legge, ovvero consentire interventi in aree in cui le opere di urbanizzazione possono essere soddisfatte con modalità semplificata attraverso il ricorso al procedimento di cui all'articolo 28 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e previa approvazione, con deliberazione della Giunta comunale, dello schema di convenzione vertente sugli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico che il soggetto attuatore assume al fine di conseguire il rilascio del titolo abilitativo.

#### Articolo 2

(Fonti normative)

1. Le disposizioni della presente legge sono emanate nell'ambito della potestà legislativa concorrente, in conformità con i principi fondamentali della legislazione statale, desumibili dalle disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e il Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), elaborato attraverso co-pianificazione Stato-Regione e approvato con deliberazione della Giunta regionale 16 febbraio 2015, n. 176.

2. La deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 1, comma 1 e i relativi interventi edilizi disciplinati dalla presente legge, non possono derogare la pianificazione paesaggistica complessiva del PPTR di cui al comma 1 e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative Norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti deve essere



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

preceduto, se previsto, dal nulla osta comunque denominato delle amministrazioni competenti alla tutela paesaggistica.

#### Articolo 3

#### (Ampliamenti)

1. Possono essere ampliati per una sola volta e nel limite del 20 per cento della volumetria legittimamente esistente e comunque per non oltre 300 metri cubi, gli edifici residenziali o non residenziali, ovvero misti e limitatamente a quelli con volumetria massima pari a 1.000 metri cubi, da destinare per la complessiva volumetria massima risultante a seguito dell'intervento a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze; possono essere altresì ampliati, sempre nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva e comunque per non oltre 300 metri cubi, gli edifici non residenziali anche di volumetria superiore a 1000 metri cubi. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 10 aprile 2015, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di





## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

2. L'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere incrementato sino a 400 metri cubi a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, sia in grado di raggiungere il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e risulti dotato della certificazione di cui all'articolo 9 della medesima legge e della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

3. Gli ampliamenti sono possibili con le seguenti condizioni e modalità:

a) sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto - legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente.



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

b) l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purché ricompresa nel medesimo edificio, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal decreto interministeriale 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);

c) l'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi agli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate e intercapedini di aria o gas.



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

#### Articolo 4

(Interventi di demolizione e ricostruzione)

1. Possono essere demoliti e ricostruiti con ampliamento, nel limite del 35 per cento della volumetria legittimamente esistente, gli edifici residenziali e non residenziali, ovvero misti, da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, agli usi preesistenti, residenziali, strettamente connessi con le residenze o ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico. Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici).

2. Gli interventi edilizi di ricostruzione da effettuare a seguito della demolizione di uno o più edifici a destinazione residenziale o non residenziale, possono essere realizzati, ai sensi degli articoli 2 bis e 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), anche con una diversa sistemazione plano-volumetrica, ovvero con



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

diverse dislocazioni del volume massimo consentito all'interno dell'area di pertinenza, alle condizioni di cui all'articolo 5, comma 2.

3. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. È consentito il mantenimento dei distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti limitatamente alla sagoma preesistente. In mancanza di specifica previsione nei detti strumenti urbanistici e nel caso di ricostruzione di edifici all'interno della sagoma planimetrica dell'esistente, le volumetrie complessive ricostruite sono consentite nel rispetto delle altezze massime della strumentazione urbanistica comunale vigente e delle distanze minime previste dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra 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).

4. Al fine di assicurare un più adeguato livellamento e uniformità delle altezze, per gli interventi da realizzare su aree per le quali lo strumento urbanistico prescrive una altezza massima inferiore a quelle ammesse per le aree confinanti aventi diversa destinazione urbanistica, è consentito utilizzare il maggiore valore delle altezze



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

massime tra quelle previste per le aree contermini a quella di pertinenza dell'edificio da demolire e ricostruire.

5. L'incremento volumetrico si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire, ai sensi della stessa legge, il punteggio 2 nello strumento di valutazione e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9, in data antecedente alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

6. Agli interventi si applicano le norme previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

7. La ricostruzione può avvenire su diverso sedime all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il rispetto delle distanze di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

n. 765 del 1967), al fine di garantire la conformità degli edifici esistenti con le disposizioni del codice della strada.

#### Articolo 5

##### (Condizioni generali)

1. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572 (Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto). Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), devono essere presentate idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della comunicazione d'inizio lavori o istanza per permesso di costruire.
2. Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono realizzabili mediante permesso di costruire o mediante, qualora consentito, comunicazione d'inizio lavori asseverata. La



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

#### **PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:

- a) alla corresponsione del contributo di costruzione;
- b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione totale o parziale, provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Nel caso in cui



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali avvenga in aree diverse da quella oggetto dell'intervento previsto dall'articolo 3, il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

d) all'acquisizione di tutti gli assensi ordinariamente prescritti;

e) al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche;

f) al rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici.

3. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali, per i soli interventi di cui alla lettera c) del comma 3, è consentito monetizzare tali spazi provvedendo al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di aree omogenee. Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

4. Per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 si applicano gli indici e i parametri di cui all'articolo 11 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile).

5. Qualora gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 riguardino edifici riconducibili alla tipologia a schiera o plurifamiliare, l'ammissibilità è subordinata alla salvaguardia della





## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

coerenza architettonica e formale del complesso edilizio in cui sono ricompresi e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente sussistenti. Tali interventi possono essere realizzati dai proprietari delle singole unità immobiliari previo deposito di perizia giurata da redigersi a cura di tecnico abilitato, attestante che l'ampliamento rientra nel limite della volumetria spettante al singolo proprietario, in applicazione delle vigenti tabelle millesimali relative al valore condominiale delle unità costituenti l'intero edificio.

6. I Comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima abitazione.

7. I Comuni approvano un rapporto annuale sullo stato di attuazione della presente legge all'interno del territorio comunale e lo trasmettono alla Regione. Il rapporto contiene dati analitici e valutazioni sul raggiungimento delle finalità di cui all'articolo 1, comma 1.

#### Articolo 6

(Limiti di applicazione)

1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:



## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA**

### **XI Legislatura**

---

### **PROPOSTA DI LEGGE**

### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

a) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta solo la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, in tale ultimo caso la proposta di strumento urbanistico esecutivo può prevedere gli incrementi volumetrici previsti dalla presente legge; è ammessa in ogni caso la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 nelle aree a standard urbanistici previste dal decreto interministeriale 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), ove le norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale prevedano anche la realizzazione di nuove costruzioni;

b) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'allegato I del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni);



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

c) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);

d) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

e) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

f) su immobili già oggetto di interventi realizzati ai sensi della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) per i quali sta stata interamente utilizzata la premialità volumetrica consentita;

g) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA

### XI Legislatura

---

#### PROPOSTA DI LEGGE

#### **Proposta di legge: "Programma eco-casa di riqualificazione, rigenerazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente"**

d'iniziativa dei Consiglieri regionali Fabiano Amati, Filippo Caracciolo, Maurizio Bruno, Antonio Tutolo

---

salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;

h) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);

i) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

j) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino .