

**Proposta di legge: “Modifiche alla legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014)”.**

La Regione Toscana ha approvato la legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 con lo scopo di promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale caratterizzato da condizioni di degrado e abbandono. La l.r. 3/2017 prevede, quali misure volte ad incentivare il recupero di tale patrimonio edilizio, premi volumetrici in misura crescente in funzione del diverso livello di risparmio energetico e di sicurezza sismica raggiunto con l'intervento nonché la possibile riduzione degli oneri da corrispondere al comune per il mutamento della destinazione d'uso agricola. Le disposizioni contenute nella l.r. 3/2017 hanno trovato diretta applicazione sin dal momento dell'entrata in vigore della legge stessa, avvenuta in data 2/3/2017, senza necessità di alcun atto comunale di recepimento, anche in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

A seguito dei risultati dell'attività di monitoraggio degli effetti applicativi della l.r. 3/2017, prevista dall'art. 5 della legge stessa ed effettuata con riferimento ai primi due anni decorrenti dalla data della sua entrata in vigore, è emerso chiaramente che la l.r. 3/2017 ha avuto una applicazione molto limitata. Al fine di comprendere le ragioni di tale scarsa applicazione, individuare eventuali soluzioni e valutare conseguentemente possibili modifiche al testo normativo, la Giunta regionale ha istituito un apposito tavolo tecnico di confronto con i comuni, rappresentati da ANCI Toscana, ed i professionisti del settore, rappresentati dalla Commissione Regionale Soggetti Professionali e dalla Rete Toscana delle Professioni Tecniche.

La presente proposta di legge è stata redatta in esito al lavoro svolto dal tavolo tecnico sopramenzionato e risponde all'esigenza di apportare alla l.r. 3/2017 alcune modifiche che siano in grado di favorire una maggiore applicazione della legge stessa sul territorio regionale, tenendo conto delle criticità emerse in fase di prima applicazione. Le principali modifiche sono nel seguito sinteticamente illustrate.

Anzitutto, nella proposta di legge si prevede l'obbligo per i comuni di applicare una riduzione minima del 50% degli specifici oneri previsti dall'art. 83, comma 5 della l.r. 65/2014 per il mutamento della destinazione d'uso agricola, in luogo della facoltà di riduzione di tali oneri prevista nel testo vigente; tale misura rappresenta la più significativa misura di incentivazione al recupero delle residenze rurali abbandonate.

La proposta di legge prevede inoltre di ampliare il campo di applicazione della l.r. 3/2017 includendo anche gli immobili - attualmente esclusi - per i quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria o applicate le specifiche sanzioni pecuniarie previste dalla normativa vigente in caso di incrementi volumetrici o di superficie utile, detraendo dalla superficie realizzabile in applicazione della legge stessa quanto già abusivamente realizzato. Per la medesima finalità si estende l'applicazione della legge anche agli immobili soggetti ad interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, limitatamente alla riduzione degli oneri.

Al fine di favorire la realizzazione degli interventi consentiti dalla legge, si propone infine l'innalzamento del premio volumetrico in rapporto alla prestazione sismica e la contestuale rimodulazione della prestazione energetica richiesta.

La presente pdl propone inoltre di ampliare il campo di applicazione della l.r. 3/2017 anche agli immobili, aventi qualsiasi destinazione d'uso, in condizioni di abbandono e degrado situati nei centri storici dei comuni ubicati nelle aree interne. Per gli interventi di recupero di tali immobili non è previsto un premio in termini volumetrici bensì l'abbattimento del 50% degli oneri di urbanizzazione.

### **In particolare**

#### **Modifica dell'art. 1 della l.r. 3/2017**

L' art.3 prevede la eliminazione, al comma 4, della esclusione dal campo di applicazione della legge delle residenze rurali abbandonate per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria o siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al Titolo VII, capo II della l.r. 65/2014 in caso di incrementi volumetrici o di superficie utile.

#### **Modifica dell'art. 2 della l.r. 3/2017**

Con l'obiettivo di favorire gli interventi di recupero, con l'art.4 della PdL si propone di aumentare l'ampliamento riconosciuto dalla legge fino al 25% della superficie utile legittima e contestualmente diminuire la soglia della prestazione sismica ed energetica richiesta, in considerazione del fatto che il raggiungimento dei livelli minimi di sicurezza richiesti dalla l.r. 3/2017 vigente è difficilmente conseguibile (per vetustà, materiali utilizzati e tecniche costruttive) negli edifici oggetto della legge stessa, così come l'adeguamento dell'intero edificio alla normativa per il contenimento dei consumi energetici.

Al fine di ampliarne l'ambito di applicazione, l'art.4 introduce espressamente la possibilità di applicare la legge anche alle residenze rurali abbandonate per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria o siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al Titolo VII, capo II della l.r. 65/2014, specificando che per tali immobili le superfici abusivamente realizzate e sanate devono essere detratte dal computo dell'ampliamento realizzabile.

Con l'art.4 si propone anche l'eliminazione del quinto comma dell'articolo 2, che è risultato di difficile interpretazione. In sostituzione, per gli immobili che gli strumenti urbanistici comunali assoggettano ad interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo e che sono quindi esclusi dall'applicazione della legge ai sensi dell'art.1 c.4 lett.b), è prevista la riduzione degli oneri nel caso di interventi che garantiscano il raggiungimento dei livelli minimi di risparmio energetico e di sicurezza sismica previsti dalla legge.

Con la modifica del sesto comma dell'articolo 2 della l.r. 3/2017 viene introdotto l'obbligo per i comuni di applicare una riduzione minima del 50% degli oneri di cui all'art. 83, comma 5 della l.r. 65/2014, in luogo della facoltà di riduzione di tali oneri prevista nel testo vigente; si precisa inoltre, con l'introduzione del nuovo comma 6 bis, che nelle more di una specifica determinazione da parte dell'amministrazione comunale, tale riduzione è comunque applicata.

L'art.4 della proposta di legge effettua infine l'adeguamento dei parametri edilizi al nuovo regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

#### **Modifica dell'art. 3 della l.r. 3/2017**

Con l' art. 5 che modifica l'art. 3 della l.r. 3/2017 è effettuato un miglior coordinamento della norma con quanto disposto all'art. 1, c. 3 lett. a) e sono inoltre previste modalità di verifica delle condizioni di abbandono di un immobile alternative rispetto all'attuale criterio della assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico, introducendo la possibilità di provare la sussistenza dello stato di abbandono anche attraverso ulteriori elementi che, a discrezione del proponente, possono essere forniti all'amministrazione comunale.

#### **Nuovo articolo 4 bis**

Con l'art.6 della PdL si introduce un nuovo articolo con il quale si intende promuovere ed incentivare, unicamente attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abbandonato situato nei centri storici dei comuni ubicati nelle aree interne (come individuate ai sensi della delibera di Giunta regionale n. 32 del 20 gennaio 2014). Questa nuova disposizione si applica agli immobili aventi qualunque destinazione d'uso, sui quali siano effettuati interventi che consentano il raggiungimento di un certo livello di risparmio energetico e di sicurezza sismica, nel rispetto della disciplina dettata dagli strumenti urbanistici comunali.

#### **Nuovo articolo 4 ter**

Infine, l'art.7 della PdL introduce il nuovo art.4 ter alla l.r.3/2017 con riferimento alla disciplina delle sanzioni.