

AVVISO

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DEI PRIVATI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N 16/2018

L'Amministrazione Comunale di Novi Ligure promuove la seguente manifestazione di interesse per raccogliere le istanze dei privati (cittadini, società, imprenditori...) ai sensi della nuova **legge regionale n° 16 del 4/10/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"** (in vigore dal 26/10/2018).

La legge in oggetto ha per obiettivi **la limitazione del consumo di suolo e la riqualificazione della città esistente, aumentando la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, migliorando la qualità ambientale paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato**, attraverso interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana ed il recupero dei sottotetti e dei rustici, nel rispetto delle disposizioni 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 del piano paesaggistico regionale (PPR).

Le nuove norme si applicheranno pertanto non solo per gli edifici degradati, ma in quelli di scarsa qualità architettonica, ambientale e paesaggistica nonché igienico funzionale non sicuri dal punto di vista sismico o non sostenibili sotto il profilo energetico: via libera anche al recupero di rustici e sottotetti con una nuova normativa che abroga le due leggi regionali specifiche, ma anche demolizione di edifici agricoli, la cui cubatura sarà spendibile in altre aree urbanizzate.

E' stato infatti introdotto il principio della **decostruzione di edifici localizzati in area agricola**, con la finalità di riqualificare le aree extraurbane dal punto di vista ambientale e paesaggistico, ridurre la dispersione dell'edificato e favorirne la rilocalizzazione nel tessuto urbano di almeno una parte delle superfici demolite.

Sono state introdotte delle premialità legate alla riduzione delle superfici impermeabilizzate, alla demolizione selettiva dei manufatti edilizi e all'utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivanti da materie prime secondarie provenienti dal riciclo, il riconoscimento all'imprenditore del maggior costo derivante da interventi edilizi che comportano azioni di bonifica, attribuendo un maggior premio di cubatura.

La nuova legge supera il sistema degli interventi in deroga previsti dal Piano Casa (legge regionale n 20/2009 e s. m. i.), che viene abrogato (Capo I), insieme con l'articolo 14 "Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia".

Rispetto al Piano Casa, la nuova legge regionale, non ha più il carattere della deroga allo strumento urbanistico e le relative limitazioni temporali.

Si passa da un principio di deroga riservato ai singoli interventi dei privati, all'elaborazione di strumenti comunali sistematici che hanno impatto sull'intero tessuto urbano.

L'**articolo 3** della legge regionale 16/ 2018, prevede che le Amministrazioni Comunali individuino attraverso un'apposita e unica deliberazione comunale, singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di:

- ristrutturazione (anche tramite demolizione e ricostruzione) con ampliamento;

- sostituzione edilizia con ampliamento.

Questi interventi devono essere finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti e **non** devono condurre a interventi di ristrutturazione urbanistica (normati ai sensi dell'art. 12 della stessa legge).

Al fine di programmare gli interventi edilizi sopracitati, **i Comuni possono promuovere una manifestazione di interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati che quindi possono presentare una proposta di intervento da sottoporre alla valutazione comunale.**

Il comune valuta la proposta in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali, alla dotazione di servizi pubblici, alla coerenza con le previsioni del Piano Paesaggistico e con le limitazioni della legge stessa, ed entro **120 giorni** ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.

Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e sostituzione con ampliamento sono consentiti in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo, purché con destinazione d'uso coerente con le destinazioni d'uso ammesse dal piano regolatore vigente in tale ambito.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO (Art. 4)

Edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r.56/1977 con la stessa volumetria:

- ristrutturazione con ampliamento fino ad un massimo del **20%** della superficie o del volume esistenti. Solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari è comunque ammesso un ampliamento MINIMO di 30 mq o di 90 mc per ciascuna unità immobiliare. (co.1)

L'ampliamento è consentito solo in presenza di un intervento globale di ristrutturazione edilizia al fine di ottenere un edificio completamente ristrutturato dal punto di vista estetico, strutturale ed energetico.

L'ampliamento deve essere infatti realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, anche realizzando **più unità immobiliari**.

L'ampliamento può essere realizzato anche all'interno della sagoma compresi il piano pilotis o locali accessori, che, secondo il regolamento edilizio o il P.R.G., non concorrono al calcolo della superficie o del volume esistente. (co. 5)

Esclusivamente per la realizzazione degli incrementi previsti, sono consentite **densità fondiaria superiori** a quelle previste dal P.R.G. e può essere superata l'altezza massima per sopraelevare di un piano, fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla delibera di consiglio comunale.

Edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r.56/1977 con la stessa volumetria:

- ristrutturazione con incremento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente. (co.2)

Comunque incremento **massimo di 1000 mq**, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico funzionale.

L'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti per un aumento massimo del 20% della superficie utile esistente. (co.6)

Edifici a destinazione prevalentemente commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r.56/1977 con la stessa volumetria:

- ristrutturazione con ampliamento fino ad un massimo del **20%** della superficie o del volume esistenti. (co. 2-bis)

La superficie di vendita prima dell'ampliamento può essere ampliata nel rispetto della normativa di settore e non comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.

L'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti. (co.6-bis)

Per tutti i casi sopra elencati, gli eventuali ampliamenti ammessi dal P.R.G. vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui alla presente Legge.

INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO (art. 5)

La sostituzione edilizia è consentita sugli edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale (la destinazione commerciale è sempre esclusa) nei casi in cui il P.R.G. ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia. La sostituzione consente la ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma. (co.1)

Edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva (co. 2):

ampliamento massimo del 25% della superficie o del volume esistenti.

Edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale (co. 3):

incentivo uguale agli interventi di ristrutturazione: **20%** massimo di incremento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, fino ad un incremento massimo di **1000 mq.**

Le premialità previste sia nella residenza che nel produttivo (anche artigianale, turistico ricettivo e direzionale) sono **incrementate del 5% nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto di intervento sia ridotta come minimo del 20% e trasformata in superficie permeabile.** (co. 4)

Le premialità di cui sopra, sono incrementate di un ulteriore **5% nel caso in cui i materiali prodotti dalla demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero** secondo i criteri definiti con deliberazione di Giunta regionale n 43-7891, del 16 novembre 2018. (co. 5)

La premialità, ma solo per gli edifici a destinazione artigianale, produttiva o direzionale, è aumentata del **5% qualora sono richiesti interventi di bonifica del suolo.** (co. 6)

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e incrementi nella residenza o turistico ricettivo (co. 2, 4 e 5) sono consentiti indici di edificabilità fondiaria e di altezza superiori a quanto previsto dal P.R.G. (max 1 piano), fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione consiliare di individuazione. (co.9)

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e incrementi per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale (co. 3, 4, 5 e 6) sono consentiti indici di copertura, di edificabilità fondiaria e di altezza superiori a quanto previsto dal P.R.G. per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione consiliare di individuazione. (co.10).

Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dal PRG vigente. (co.11)

Per i fabbricati a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, frazionati in più unità immobiliari, la premialità e gli incrementi sono riferiti ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta. (co. 12)

Eventuali ampliamenti ammessi dal P.R.G. Vigente sono alternativi e non cumulabili con gli ampliamenti della presente legge. (co. 13)

LIMITAZIONI (art. 11)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e di sostituzione edilizia, in particolare:

- non possono essere realizzati su edifici che al momento della richiesta di intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del DPR 380/2001. (co 2, lett. a)).
- non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del PAI (piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe IIIa) IIIb) e IIIc), ove indicata secondo la circolare 7/LAP del 8 maggio 1996. (co 2, lett. b)).
- non possono interessare gli insediamenti storici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, ad eccezione degli edifici in essi ricompresi realizzati successivamente al 1950, non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico artistico, paesaggistico o documentario. (co. 3, lett. a)).
- non possono interessare immobili e aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi delle lett. a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.
- non sono cumulabili tra di loro e non sono cumulabili con le norme sul recupero dei sottotetti e dei rustici previsti dalla legge.
- non possono derogare le norme in materia di commercio.

INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA (art. 12)

L'articolo 12 della legge, al fine di promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, prevede che i comuni individuino ambiti territoriali su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate e di concerto con gli **operatori privati, i quali possono proporre la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana.**(co. 1)

I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito. (co. 1)

Per incentivare detti interventi, è prevista **una premialità massima del 30%** del volume o della superficie esistente. **Premialità aggiuntiva del 10%** qualora gli interventi siano attuati mediante la procedura del concorso di progettazione. (co.2 e 3)

La premialità del 30% è aumentata **del 5%, in caso di deimpermeabilizzazione del 20%**; è altresì aumentata **del 5% in caso di interventi di bonifica.** (co.4)

La ricostruzione può avvenire nello stesso sedime; qualora rimangano superfici o volumi eccedenti (**parziale ricostruzione**) possono essere ricostruiti in altre aree individuate dal Comune, attraverso sistemi perequativi o in aree già individuate di rigenerazione urbana. (co. 5)

Anche la **totale ricostruzione** può avvenire in altre aree, individuate dal comune attraverso i sistemi perequativi di cui all'articolo 12 bis della L.R.56/77 e s.m.i. (co. 5)

Gli interventi sono consentiti purché raggiungano il valore definito in base al sistema di valutazione denominato **Protocollo Itaca** vigente in regione Piemonte. (co. 6)

Nel **Centro Storico** gli interventi sono limitati alla riqualificazione degli edifici realizzati dopo il 1950, nello stesso sedime. Le eccedenze volumetriche o di superficie possono essere costruite in altre aree, anche attraverso sistemi perequativi di cui al citato art. 12 bis. (co. 8)

I comuni possono individuare edifici **produttivi o artigianali**, anche inutilizzati, legittimamente costruiti e consentirne previa demolizione, il trasferimento in aree a destinazione produttiva, **con una premialità massima del 35% della superficie coperta esistente; anche i privati possono proporre detti interventi.** (co. 9)

Le tempistiche e le modalità operative per la rilocalizzazione sono definite da una convenzione tra comune ed operatore interessato e qualora questa comporti variazione dello strumento urbanistico interessato, le varianti sono approvate con la procedura di cui all'art. 17 bis, comma 5 della L.R.56/77.

Quindi anche per tutti i casi di rigenerazione urbana bisogna procedere ad una individuazione, sia in ambito urbano che in ambito produttivo, anche **tramite le proposte di soggetti privati e tramite azioni partecipative**, e pubblicare gli esiti del dibattito.

La presentazione delle domande al comune dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- mediante posta ordinaria o a mano, presso l'ufficio protocollo del Comune di Novi Ligure, terzo piano Palazzo Dellepiane, Via Gramsci 11;
- mediante PEC all'indirizzo protocollo@pec.comunenoviligure.it;
- l'istanza dovrà essere presentata nel modo seguente:
 - o per gli interventi di riqualificazione edilizia entro il 31 ottobre 2019;
 - o per gli interventi di rigenerazione urbana entro il 30 aprile 2020;
 - o per gli interventi di decostruzione e di ricostruzione, ai sensi dell'art. 8 della legge in oggetto, l'istanza potrà essere presentata in qualsiasi momento (senza termine di presentazione).
- l'accettazione delle istanze è subordinata alla valutazione dell'Amministrazione comunale.

NOTA BENE: I facsimili delle domande sono contenute nell'allegato "C".