

Criteri per l'incremento dell'indice di edificabilità e la riduzione del contributo di costruzione

31 Agosto 2020

Si informa che sul BURL dell'17 agosto 2020 n. 34 (S.O.) sono state pubblicate la D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 *"Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)"* e la D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 *"Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)"*.

Con l'approvazione dei due provvedimenti viene data attuazione alla Legge regionale sulla Rigenerazione urbana (L.R. n. 18/2019) nella parte in cui ha disposto un **incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità** previsto dai PGT e una **riduzione del contributo di costruzione** per gli interventi che perseguono finalità volte a **promuovere alti livelli di qualità edilizia**, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali della riqualificazione e sostenibilità ambientale.

Prima di analizzare i singoli provvedimenti si evidenzia che le due forme di incentivazione previste dalla norma sulla Rigenerazione urbana **non sono tra loro alternative** e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento, fatta salva possibilità concessa alle Amministrazioni comunali di **modularne** la combinazione.

Inoltre, si ricorda che a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 28 della L.R. 18/2020, l'efficacia delle due delibere è **sospesa per 90 giorni** a decorrere dalla data di pubblicazione delle stesse sul BURL e pertanto **fino al 14 novembre 2020**.

Incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT

Come previsto dall'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 %, ove perseguono una o più delle finalità previste dalla Legge stessa per promuovere la qualità edilizia dell'intervento. In linea generale va evidenziato che gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai criteri in parola sono da intendersi **come aggiuntivi e/o maggiormente performanti** rispetto a quelli già previsti per legge e

per i quali i proprietari o gli operatori sono già tenuti al rispetto della norma. Inoltre, sempre in termini generali, non possono accedere all'incentivo gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscono di un finanziamento pubblico con la precisazione, però, che le eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate a "finanziamento pubblico".

Con riferimento alle modalità di utilizzo si evidenzia che l'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% è riferito all'indice massimo del PGT. Pertanto, laddove il PGT regolamenti, per l'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento, sia l'Indice Territoriale IT, sia l'Indice Fondiario IF, l'incremento sarà riferibile all'indice che produce **la massima edificabilità** sull'area stessa.

La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale fatto salvo il **rispetto dell'indice di permeabilità** dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore quali quelle relative ai temi della difesa del suolo o della tutela del paesaggio.

Nei Comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti è anche possibile, in alternativa all'utilizzo di cui sopra, la **commercializzazione dei diritti edificatori** generati dall'incremento dell'indice massimo di PGT.

In ogni caso, è necessario che il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione siano subordinati alla **trascrizione, nei registri immobiliari**, dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e dell'impossibilità di fruire ulteriormente, in futuro, degli stessi incrementi. Allo stesso modo dovranno essere trascritti i trasferimenti volumetrici negli ambiti di atterraggio.

Viene inoltre stabilito che l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT debba essere accompagnata **da una asseverazione del progettista**, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste; a valle della realizzazione dell'intervento, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o altro professionista).

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 quater della L.R. 12/2005, i Comuni **possono escludere aree o singoli immobili** dall'applicazione dell'incentivo, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

Infine, con riferimento alla tabella A, contenuta nella delibera e riportata in allegato alla presente, si evidenzia che le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità, previste per ciascuna casistica, potranno essere modificate da ciascun Comune **solo in aumento**, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità

previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%. È quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.

Riduzione del contributo di costruzione

Per la delibera relativa ai criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione valgono le medesime considerazioni evidenziate per l'altra delibera ed in particolare che gli **elementi prestazionali sono da intendersi come aggiuntivi** rispetto a quelli dovuti per legge e che non possono accedere all'incentivo gli interventi che usufruiscono di un **finanziamento pubblico** per la medesima finalità.

Anche per questa tipologia di incentivo, ai fini delle necessarie verifiche, è previsto che l'istanza per il rilascio del titolo sia accompagnata **da un'asseverazione del progettista**, o altro tecnico abilitato, che dimostri il raggiungimento delle finalità e dei criteri contenuti nella delibera. Parimenti, a valle dell'esecuzione dei lavori, è prevista la presentazione di un'apposita **relazione asseverata da parte del Direttore dei Lavori** (o altro tecnico competente) a dimostrazione del raggiungimento delle performance previste in sede di progettazione.

La riduzione del contributo di costruzione in parola **si somma alle ulteriori riduzioni** previste in materia dalla L.R. n. 12/2005 ed in particolare a quelle disciplinate dall'art. 44, comma 8, dall'art. 48, comma 6 e dall'art. 43, comma 2 quater. Non è invece possibile sommare gli incentivi nel caso di interventi di recupero di edifici rurali dimessi.

Con riferimento alla tipologia di interventi riferiti **alla bonifica degli edifici** e dei suoli contaminati **è sempre possibile avvalersi, in alternativa**, delle agevolazioni previste dalla normativa di settore di cui **alla L.R. n. 26/2003**.

Infine, si fa presente che la riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) prevista dai criteri in parola si applica sulla base **delle indicazioni contenute nell'allegato A** della delibera: a ciascuna finalità viene associato uno o più criteri con una sintetica descrizione dei requisiti che gli interventi dovranno garantire per accedere alle riduzioni del contributo di costruzione indicate. Come disposto dalla Legge, è comunque garantita la **facoltà concessa ai Comuni di rimodulare le riduzioni**, da **zero** (ossia non applicazione dell'incentivo) ad una **percentuale superiore rispetto a quella indicata in tabella**. Viene comunque precisato che la rimodulazione a zero non può essere prevista per la tipologia riguardante l'invarianza idraulica, per la quale è previsto comunque il minimo del 5%; per la tipologia riguardante le bonifiche il cui minimo è stabilito nel 15%; per il tracciamento dei rifiuti il cui minimo di riduzione è fissato nel 5%.

41367-795_ALL1_CRITERI LEGGE RIGENERAZIONE URBANA.pdf [Apri](#)

41367-795_ALL2_CRITERI LEGGE RIGENERAZIONE URBANA.pdf [Apri](#)