

LA CITTA' E' LA NOSTRA CASA

*Le nostre ragioni contro il Piano casa Polverini/Zingaretti
che aggira le regole e le decisioni pubbliche lasciando le mani
libere ai privati*



PRIMA DI TUTTO:

Il Piano casa non e' una legge nazionale, e il suo tempo e' ampiamente scaduto

COSA NON E' CAMBIATO DALLA LEGGE POLVERINI ALLA LEGGE ZINGARETTI:

- 1) la possibilità di derogare agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, cancellando il potere decisionale delle istituzioni - Comune e Municipi –
- 2) il Lazio è l'unica regione d'Italia in cui il Piano casa si applica a case che non esistono
- 3) il Piano casa può diventare "piano centro commerciale"

DUE CONDIZIONI IRRINUNCIABILI:

- Se si prorogano i termini, bisogna consentire ai comuni di rimettere "i paletti"
- Piano trasparenza

17 settembre 2014

Se non fosse che è molto difficile per gente come noi, comitati cittadini e associazioni ambientaliste, raggiungere l'opinione pubblica (a meno che – come abbiamo visto recentemente – le nostre obiezioni non incrocino casualmente agli interessi privati di qualche “pezzo da 90”), **la battaglia contro il “Piano Casa 2” l'avremmo già vinta.**

Perché è molto facile dimostrare – ed è quello che intendiamo fare qui sotto – **che le modifiche del Piano casa Zingaretti modificano ben poco il Piano Casa Polverini.** E che per l'attuale amministrazione di centro sinistra c'è poco da vantarsi per aver cancellato i punti del Piano Polverini impugnati davanti alla Corte Costituzionale. Anzi, caso mai ci sarebbe da spiegare come mai sono rimasti vigenti per un altro anno e mezzo, con conseguenze sull'ambiente e sui territori che chissà quando verremo a sapere. E come mai si è chiesto di rinviare l'esame della Corte, ormai quasi un anno fa, impedendo a un'eventuale pronuncia sfavorevole di fermare molti sciagurati interventi grazie alla retroattività della sentenza.

E c'è anche poco da vantarsi – come ha fatto l'Assessore Civita in Consiglio l'11 settembre scorso – per aver cancellato il famigerato comma che regalava all' “ultimo arrivato” il 10% della somma di tutte le cubature di un piano particolareggiato, anche di quelle non sue. Per capire di cosa si trattava, prendiamo l'esempio portato dall'Assessore Caudo al nostro seminario di gennaio: *“Se io ho un'area non edificata dove era previsto un albergo a Porta di Roma, e chiedo un cambio di destinazione d'uso, [con il Piano casa] non ottengo solo l'aumento di cubatura riferito all'albergo, ma mi porto a casa il 10 % della cubatura di tutta Porta di Roma, compreso Ikea, Le Roy Merlin etc, solo perché “esistono”....* No, non diremo “bravi” a quelli che hanno cancellato questa norma. “Ci mancherebbe” che non l'avessero cancellata.

E non diremo “bravi” soprattutto perché tutte le altre modifiche sono veramente poca cosa, se paragonate a tutto quello che è stato detto e gridato a suo tempo dal centro sinistra contro la Legge Polverini. E' vero, come ha ricordato l'Assessore, che non hanno *“mai detto in campagna elettorale...che avremmo cancellato il Piano casa. ... Abbiamo detto che avremmo rivisto il Piano casa recuperando innanzitutto il dialogo oggi interrotto con il Governo nazionale e il MiBAC per superare il ricorso presentato verso la Corte Costituzionale. Poi diciamo che andava rilanciata l'industria delle costruzioni, eccetera”* ... Eppure **proprio Civita**, quando era assessore all'urbanistica della Provincia di Roma, a proposito di quei “cardini” del provvedimento, come



vedremo rimasti invariati nell'attuale versione, **affermava: “Il Piano casa scassa le regole, illude i cittadini con la filosofia del “tutto è lecito”, mentre non si affrontano i veri problemi delle nostre città. Così facendo si favoriscono solamente i conflitti e si danneggia sia chi è impegnato a pianificare uno sviluppo sostenibile del territorio, ma anche chi vuole avviare trasformazioni seguendo le regole. Si tratta di una deregulation del mattone che rischia di compromettere l'agro romano e di rendere più brutti e insicuri i centri storici, facendo nascere interi quartieri senza servizi e infrastrutture”**

E Sinistra Ecologia e Libertà, poco presente numericamente in consiglio, ma che vanta la vicepresidenza della Regione con Massimiliano Smeriglio, aveva ingaggiato contro i commi che contestiamo, una durissima battaglia, culminata addirittura con la pubblicazione del “Manuale del giovane speculatore”, un titolo ancora più ironico, se rileggiamo oggi quelle

Appuntamenti	Materiali	Rassegna Stampa	Territorio »
--------------	-----------	-----------------	--------------

IL PIANO CASA DEL LAZIO: UNA LEGGE CONTRO IL GOVERNO DEL TERRITORIO 0

21 nov 2011 attività Sezione, edilizia sociale, pianificazione, Piano Casa, PRG, Roma
by Segretario

(documento approvato all'unanimità dall'assemblea dei soci INU Lazio del 4.11. 2011)

Il cosiddetto "piano casa" non è un piano ma una deroga generalizzata ai piani urbanistici dei Comuni, promossa centralisticamente dal Governo e dalla Regione. Nel derogare ai piani compromette anche le scelte di governo del territorio che competono ai Comuni.

Nella legislazione italiana la deroga è prevista solo per singoli progetti, il cui interesse pubblico sia stato riconosciuto dal Consiglio Comunale. La legge regionale identifica invece solo una casistica di interventi privati, la cui valutazione è affidata ai tecnici privati (con DIA) o agli uffici tecnici comunali. Nei casi previsti dalla legge non è rintracciabile altro interesse pubblico se non un ipotetico rilancio di attività economiche, già fallito con il primo piano casa 2009/2011 ed ora prorogato per altri 3 anni.

*considerazioni sferzanti, nel silenzio di molti esponenti di esponenti e militanti rispetto al Piano casa 2. Silenzio che accomuna **deputati e consiglieri comunali** che si sono tanto spesi nel dibattito sull'interesse pubblico dello Stadio della Roma, **presidenti e consiglieri dei Municipi**, che forse non si rendono conto che se non fanno sentire la propria voce adesso, dopo non potranno più dire una parola su tutti gli interventi che poveranno sui loro territori. Silenzio dell'INU, Istituto Nazionale di*

Urbanistica, che all'epoca della Polverini aveva preso una posizione "senza se e senza ma", e che aveva espresso delle critiche anche in occasione del nostro dibattito del gennaio scorso. Aspettiamo speranzosi che anche loro "battano un colpo" prima che sia troppo tardi. Sembra un film: "Piano Casa 2 – la vendetta"



PROVINCIA
DI ROMA

Portale istituzionale

La Provincia | Storia e Territorio | Comunicazione Istituzionale | URP | Amministrazione Trasparente

[Home](#) > **Piano Casa: Civita, "anche Galan chiede alla Regione Lazio di fermarsi"**

Piano Casa: Civita, "anche Galan chiede alla Regione Lazio di fermarsi"



"In seguito alle dichiarazioni del Ministro Galan sulle tracce di incostituzionalità del Piano casa regionale torniamo a chiedere al Consiglio regionale di fermarsi. Il Piano Casa proposto da Ciocchetti scassa le regole, illude i cittadini con la filosofia del "tutto è lecito", mentre non si affrontano i veri problemi delle nostre città".

Lo chiede l'assessore all'Urbanistica e alla Tutela Ambientale della Provincia di Roma, Michele Civita, commentando la presa di posizione del Ministro Galan sul Piano casa in discussione al Consiglio regionale del Lazio.

"Così facendo si favoriscono solamente i conflitti e si danneggia sia chi è impegnato a pianificare uno sviluppo sostenibile del territorio – spiega Civita - ma anche chi vuole avviare trasformazioni seguendo le regole. Si tratta di una deregulation del mattone che rischia di compromettere l'agro romano e di rendere più brutti e insicuri i centri storici, facendo nascere interi quartieri senza servizi e infrastrutture".

"Per questi motivi facciamo ancora appello al Consiglio regionale – aggiunge l'assessore provinciale - affinché si scongiuri l'approvazione di questo Piano casa e si avvii una nuova fase di concertazione per affrontare l'emergenza casa e la crisi abitativa".

3 Agosto 2011

PIANO CASA 1 E PIANO CASA 2 A CONFRONTO



Figura 1 La Città del Gusto nel quartiere Marconi

Istruzioni per l'uso: Proponiamo una sintesi dei punti che riteniamo più rilevanti per la valutazione del provvedimento, facendo presente che riguardano le tematiche urbanistiche relative alla versione della proposta di legge 75 attualmente in discussione in Consiglio.

PRIMA DI TUTTO: IL PIANO CASA NON E' UNA LEGGE NAZIONALE, E IL SUO TEMPO E' AMPIAMENTE SCADUTO

Il cosiddetto "Piano casa" nasce da un'Intesa Stato-Regioni del 2009, che introduceva la possibilità di ampliamento di "edifici residenziali uni-bi familiari" o nell'ambito di "interventi straordinari di demolizione e ricostruzione", "con l'obiettivo di rilanciare l'economia, rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie, promuovere la semplificazione procedurale dell'attività edilizia". Tutto questo per un periodo limitato, che nelle intenzioni non doveva superare i 18 mesi. In Lazio sono passati 5 anni[1] e l'Assessore Civita ha già annunciato che intende chiedere di prorogare la scadenza oltre il termine del 31 gennaio 2015 fissato dal Piano Polverini.

Noi chiediamo che la legge non venga prorogata, anche lasciando vigente la versione Polverini fino all'inizio del 2015

COSA NON E' CAMBIATO DALLA LEGGE POLVERINI ALLA LEGGE ZINGARETTI[2]

1) LA POSSIBILITA' DI DEROGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED EDILIZI COMUNALI, CANCELLANDO IL POTERE DECISIONALE DELLE ISTITUZIONI - COMUNE E MUNICIPI – PREPOSTE

L'Intesa Stato-Regioni lo dice molto chiaramente, sebbene con il solito "preferibilmente": le leggi regionali di applicazione del "Piano Casa" devono essere scritte "in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale[3]. Il Piano casa Polverini/Zingaretti invece sottrae gli interventi ai pareri e alle scelte urbanistiche dell'Amministrazione, permettendo sistematicamente di derogare ai Piani Regolatori vigenti[4]. Ma la deroga non riguarda solo le norme e le pianificazioni già approvate: se il Piano casa verrà prorogato, durante tutta la sua ulteriore durata **consentirà di rimettere in discussione qualsiasi progetto in corso e qualunque accordo con il Comune**, permettendo ai soggetti privati di chiedere ulteriori aumenti di cubature e cambi di destinazione, dato che – come vedremo – il Piano si applica anche agli edifici ancora da costruire.

- *Per spiegare di cosa parliamo, facciamo una domanda che speriamo qualcuno si sia posto: negli **ex stabilimenti militari del Flaminio**, dove è in elaborazione il progetto della Città della Scienza, se oggi il Comune fa un accordo con Cassa Depositi e Prestiti, a cui spetta circa la metà dell'area, stabilendo delle percentuali precise per gli edifici privati da*

- costruire, sia rispetto alle destinazioni (abitativo, commerciale, recettivo) sia rispetto alle cubature realizzabili, con una proroga del Piano casa, Cassa Depositi e Prestiti - o altri subentranti – potrebbe azzerare l'accordo, chiedendo l'aumento delle cubature e la trasformazione della parte edilizia privata ora mista in "completamente residenziale"?
- Un esempio che invece è già realtà, è quello della cosiddetta **"Città del Gusto" nel quartiere Portuense**, un complesso che comprende una multisala cinematografica, UCI CINEMA MARCONI, la "Città del Gusto", oltre ad un parcheggio multipiano, un ambulatorio ASL e un supermercato. Grazie al "Piano casa" i proprietari hanno avuto il permesso di demolire e ricostruire la struttura esistente con un cospicuo premio di cubatura, trasformando in appartamenti e negozi le precedenti destinazioni al servizio della collettività. Con la conseguenza che sarà incrementata la densità demografica e **saranno ridotti drasticamente gli spazi destinati a pubblica utilità** in uno dei quartieri più densamente edificati di Roma, senza che né Comune né Municipio possano eccepire alcunché.

A questo punto non capiamo a cosa si riferisse l'Assessore Civita nel dichiarare che: "La legge 75 si pone tre obiettivi. Il primo è cancellare o modificare le norme che possono stravolgere la pianificazione urbanistica..."

Noi chiediamo che venga cancellata la frase "In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti", soprattutto dagli articoli introdotti nel 2011 dal Piano Polverini (6) : l'Art. 3 ter (cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale) e l'Art. 3 quater (riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso e delle aree libere attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale).

Nota: Potremmo fermarci qui, visto che, se i cambi di destinazione e l'aumento di cubatura fossero sottoposti al parere dell'Amministrazione, non solo rispetto alla "fattibilità", ma rispetto all'"opportunità" e al "pubblico interesse", verrebbe ristabilito l'indispensabile sistema di regole e garanzie assicurato dal governo pubblico delle trasformazioni[5].



Figura 2 Gli ex stabilimenti Buffetti alla Magliana

2) IL LAZIO E' UNICA REGIONE D'ITALIA IN CUI IL PIANO CASA SI APPLICA A CASE CHE NON ESISTONO

La citata Intesa Stato-Regioni prevedeva esclusivamente interventi di ampliamento di edifici di volumetrie limitate e anche interventi – denominati "straordinari" - di demolizione e ricostruzione, tutti a destinazione residenziale[6]. Il Piano casa Polverini (e ora quello Zingaretti) "forza" l'Intesa inserendovi anche gli interventi **di nuova costruzione**, cioè non solo gli edifici ultimati e magari dismessi, ma anche quelli **"che abbiano ottenuto il titolo abitativo edilizio"**[1], cioè edifici ancora "sulla carta". **E carta straccia diventano così i progetti approvati dall'amministrazione, che possono essere rimodulati nella direzione del maggiore profitto del privato anziché della pianificazione pubblica.** E fanno parte del "pacchetto" anche **gli "accordi di programma"**, uno strumento urbanistico utilizzato per fissare delle regole a quegli interventi privati che devono

“produrre” un interesse pubblico, e che grazie al Piano Casa possono/potranno cancellare i patti già sottoscritti. Cioè **cambiare le regole del gioco durante la partita.**

- *Molti sono gli esempi di edificazioni in corso i cui titolari hanno già chiesto di usufruire del Piano casa per aumenti di cubature e cambi di destinazione: **Bufalotta (III Municipio)**, **l'intervento cosiddetto “I-60”** in via di Grotta Perfetta (**VIII municipio**), San Lorenzo (II Municipio) su cui “piovono” letteralmente cubature[7]. Significativo l'esempio sollevato dal Presidente dell'XI Municipio Velocchia mesi fa, che riguarda la **fabbrica ex Buffetti alla Magliana**, dove era previsto un PRINT ([8]), con parti residenziali a cui erano affiancate strutture pubbliche - una piazza e un auditorium - in una zona completamente sprovvista di teatri, e povera di spazi pubblici attrezzati - che rischia di trasformarsi in appartamenti e locali commerciali.*
- *Un altro esempio è l'accordo di programma per il **Mercato Appio**, nel VII Municipio, dove il costruttore privato ha già chiesto di avvalersi del Piano per convertire una parte delle previste strutture commerciali, complementari al mercato rionale, in appartamenti.*

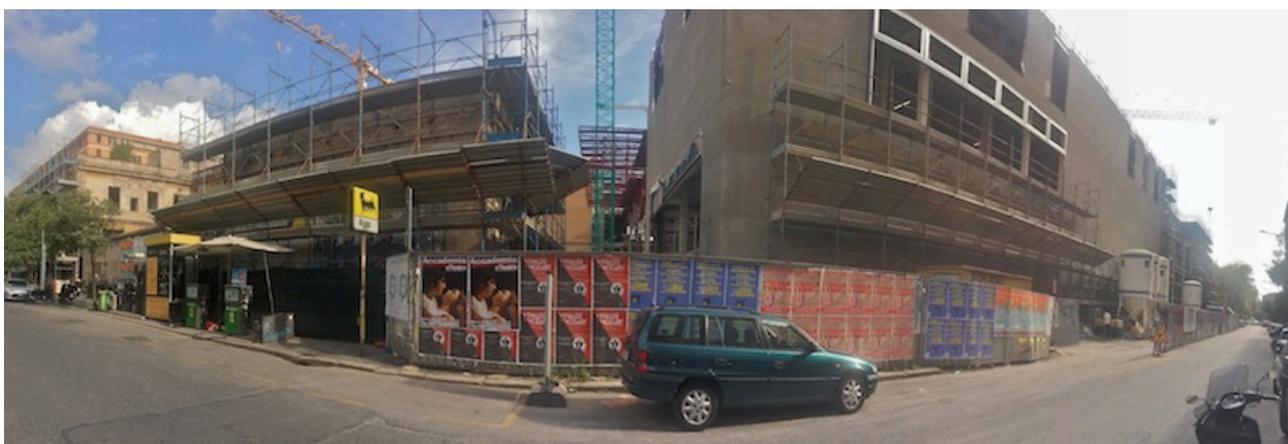


Figura 3 Cantiere Mercato Appio

Chiediamo che siano esclusi dai benefici dalla Legge 11 Agosto 2009, n. 21 gli interventi di “nuova costruzione”, o che siano quantomeno sottoposti al parere vincolante delle amministrazioni competenti, e che siano comunque esclusi gli interventi già oggetto di accordi di programma, se venisse annullata la “contropartita pubblica” già negoziata .

3) IL PIANO CASA PUO' DIVENTARE “PIANO CENTRO COMMERCIALE”

Il Piano casa Civita Zingaretti conserva un altro articolo introdotto dalle modifiche Polverini/Ciocchetti del 6 agosto 2012, l'Art. 3 quater (*Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso e delle aree libere attraverso il **cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale***) che **permette addirittura i cambi di destinazione di edifici dismessi, da "uso non residenziale" (ad esempio uffici) a “altro uso non residenziale” (ad esempio centri commerciali)** . Con la nuova aggiunta, a “riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso” anche delle “aree libere”. E naturalmente sempre “*in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati*”. Sono esclusi, bontà loro, “teatri e cinema”, ma questo è in realtà un “merito” della Polverini, che l'aveva già intordotto, così come il limite “*massimo di 2.500 metri quadrati di superficie utile lorda*” e l'esclusione “*delle zone omogenee E*” ...

Chiediamo di abolire la possibilità di autorizzazione “in automatico” di queste trasformazioni, restituendo al Comune e ai Municipi la titolarità delle decisioni, e prevedendo anche forme di consultazione dei cittadini.



Figura 4 Porta di Roma, Bufalotta

DUE CONDIZIONI IRRINUNCIABILI:

SE SI PROROGANO I TERMINI, BISOGNA CONSENTIRE AI COMUNI DI RIMETTERE “I PALETTI”

Se alla fine il Consiglio approvasse la proroga della legge regionale, **chiediamo che sia concessa ai Comuni una riapertura dei termini entro i quali definire quali aree ed edifici debbano essere esclusi dagli interventi del Piano Casa**, applicando il criterio di ridefinizioni esclusivamente restrittive^[10]. E' a nostro avviso **un atto di rispetto nei confronti dei Sindaci, dei Presidenti dei Municipi, degli assessori all'urbanistica, dell'Assemblea Capitolina e dei consigli comunali**: se viene tolta loro la prerogativa di decidere “a valle” sugli interventi del Piano Casa, sia almeno restituita loro la possibilità di decidere “a monte” su cosa e come preservare. Nella prospettiva di estendere la tutela a tutti i tessuti delle città storiche.

- *Rimandiamo al Dossier di Legambiente per la segnalazione delle zone di pregio della città “a rischio”: basti citare la Garbatella e Città giardino a Montesacro (dove ci risulta che siano già state chieste diverse autorizzazioni per usufruire del Piano Casa)*



Figura 5 Garbatella

PIANO TRASPARENZA

Secondo l'art. 3 ter - Comma “*I comuni istituiscono il registro degli interventi di cui al presente articolo al fine di monitorare l'incremento dei pesi insediativi nell'ambito del territorio comunale. I comuni provvedono annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla Regione*”. Lo scopo del comma è impedire che un soggetto possa usufruire del Piano Casa a più riprese sullo stesso immobile. Ma sarebbe utile che **tali dati venissero messi a disposizione del pubblico, e soprattutto che ne venissero tratte tutte le informazioni in grado di dare un quadro della situazione e permettere un bilancio di questi 5 anni di “Piano casa”**. Per valutare se e quanto gli

obiettivi siano stati raggiunti: quanti posti di lavoro, quanti benefici economici per l'edilizia, quanti interventi e con quali ricadute ed effetti sui territori. E magari che ne facessero una *brochure* da mettere sul sito e distribuire a chi dovrà votare la legge e la sua proroga.

Come si fa in tutte le imprese serie prima di rinnovare un provvedimento e come vorremmo che facesse anche l' "impresa Lazio", per dimostrare che prende decisioni sulla pelle dei cittadini a ragion veduta. E nell'interesse pubblico.

CI RISERVIAMO DI APPROFONDIRE ULTERIORMENTE ALTRI PUNTI, in particolare quelli che riguardano **le opere di urbanizzazione** (e relativa monetizzazione) e **i vincoli in aree a rischio idrogeologico** (che però, diciamo subito, ci sembra frutto di una strumentalizzazione, poiché nessun intervento può essere autorizzato in aree a rischio)

NOTA: siamo a disposizione per la tempestiva correzione e pubblicazione di eventuali inesattezze, repliche e osservazioni che dovessero pervenirci

[1] Dall' Intesa 31 marzo 2009 *La disciplina introdotta dalle suddette leggi regionali avrà validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole Regioni. A oggi il Piano casa è stato lasciato scadere in alcune regioni, come la Lombardia, mentre in altre è prossimo alla naturale conclusione*

[2] Le obiezioni che solleviamo si riferiscono a modifiche introdotte dalla Giunta Polverini che permangono nella versione attuale

[3] Dall' Intesa 31 marzo 2009: *Le Regioni si impegnano ad approvare entro e non oltre 90 giorni proprie leggi ispirate preferibilmente ai seguenti obiettivi: (...) c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.*

[4] *"In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati"*- appare nel testo 6 volte, corrispondenti ad altrettanti commi, Art.3 comma 1, Art.3 Comma 2, Art. 3 ter comma 1, Art. 3 quater comma 1, Art. 4 comma 1, Art.5 comma 1

[5] Si tratta del punto fondamentale, da cui discendono tutti gli altri, in cui molti ravvisano anche il rischio incostituzionalità (> [leggi l'articolo su democrazia e Diritto 1/2009](#)**Il secondo "piano casa": una (incostituzionale) de-pianificazione del territori di Cerulli Irelli, Vincenzo; De Lucia, Luca**) . Nella Proposta 75 rimangono le norme che costituiscono una sorta di "prevaricazione" rispetto al potere decisionale del Comune, e soprattutto un sovvertimento del principio di pianificazione, unico baluardo per l'armonica crescita della città, fondata sulla tutela del patrimonio storico e culturale e sul rispetto dei diritti dei cittadini, rispetto all'anarchia di un sistema in cui sono solo le leggi del mercato e del profitto a guidare lo sviluppo urbanistico. Recita la circolare esplicativa del gennaio 2012: *"...è fuor di dubbio che la legge regionale è fonte prevalente sulle difformi disposizioni della normativa pianificatoria comunale, soprattutto considerando che, nel caso di specie... reca norme speciali e di carattere eccezionale"*. In pratica l'eccezione e la deroga prevalgono sulla pianificazione e la regola

[6] Sempre utilizzando però una formula sibillina che lascia aperte altre possibilità a discrezione delle Regioni che devono emanare le leggi: Da Intesa Stato regioni: (...)

Le Regioni si impegnano ad approvare entro e non oltre 90 giorni proprie leggi ispirate preferibilmente ai seguenti obiettivi:

1. a) regolamentare interventi — che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni — al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;
2. b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;
3. c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.

[7] *Ci risultano ad oggi 11 in poco più di un chilometro quadrato*

[8] PRINT programma integrato <https://carteinregola.wordpress.com/urbanistica/glossario/print-programma-integrato/>

[9] **Art. 2 comma 1.** Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi di ampliamento, di ristrutturazione **di nuova costruzione*** e di sostituzione edilizia degli edifici di cui agli **articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater***, 4, e 5 (per i quali, alla data del **31 dicembre** sussista, alternativamente, una delle seguenti condizioni:

1. a) **siano edifici legittimamente realizzati ed ultimati** come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche **ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;**
- b) siano edifici ultimati per i quali intervenga il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria **sia stato rilasciato ed allegato alla presentazione del progetto**

(cancellato da Pl 76 la possibilità di applicazione ad alcune condizioni nelle aree protette, impugnato dal MIBAC)

[10] **Art. 2 comma 4.** *I comuni, entro il termine perentorio del 31 gennaio 2012, possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo.*