

# Consiglio Regionale del Piemonte

## Disegno di legge regionale n. 625 presentato il 26 Maggio 2009

### Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica.

#### Titolo I.

#### DISPOSIZIONI STRAORDINARIE REALIZZABILI IN DEROGA

##### Art. 1

##### (Disposizioni a termine)

1. In attuazione dell'intesa tra Governo, Regioni ed Enti locali del 1° aprile 2009, la Regione, per sostenere il rilancio dell'economia attraverso gli interventi edilizi, favorendo altresì la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici, approva le disposizioni di cui alla presente legge.
2. Le disposizioni contenute nel Titolo I sono valide fino al 31 dicembre 2010.
3. Sono validi ed efficaci i permessi di costruire o denunce d'inizio attività (DIA) rilasciati o che hanno assunto efficacia entro la data prevista dal comma 2, e le relative opere edilizie possono essere realizzate anche oltre tale data, entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi.

##### Art. 2

##### (Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, sono stabilite le seguenti definizioni:
  - a) per unità edilizie si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali, quando persone fisiche, ai sensi [del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99](#) (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ed e), [della legge 7 marzo 2003, n. 38](#)), e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
  - b) la volumetria complessiva, la superficie coperta e la superficie utile lorda sono quelle calcolate con il metodo previsto dallo strumento urbanistico o, in mancanza, dal regolamento edilizio vigente nel comune.

##### Art. 3

##### (Interventi di ampliamento in deroga)

1. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 6, negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati o che abbiano ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentito realizzare interventi di ampliamento delle unità edilizie uni e bi-familiari o comunque di volumetria complessiva non superiore ai mille metri cubi, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici.
2. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle norme regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, gli interventi del comma 1 sono consentiti solo se sono eseguite

opere volte al miglioramento delle prestazioni energetiche tali da ridurre del 40 per cento il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA.

3. La percentuale di riduzione del fabbisogno energetico prevista dal comma 2 non è richiesta per gli edifici che rispettano i requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

4. Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la riduzione del fabbisogno di energia primaria è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia). La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all' [articolo 8, comma 1 del d. lgs. 192/2005](#), nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Qualora gli strumenti urbanistici vigenti già prevedano la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali, e l'ampliamento sia stato realizzato, è possibile realizzare in deroga un ulteriore ampliamento del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che vengano rispettati i requisiti del comma 2.

6. Qualora gli strumenti urbanistici vigenti già prevedano la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali, e l'ampliamento non sia stato realizzato, è possibile realizzarlo prevedendo un ulteriore ampliamento in deroga del 10 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 100 metri cubi, a condizione che vengano rispettati, per l'ampliamento del 20 per cento le prescrizioni specifiche dettate dalle norme regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, e per l'ulteriore 10 per cento i requisiti del comma 2.

7. Qualora gli strumenti urbanistici vigenti non prevedano la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali, è possibile realizzare in deroga un ampliamento del 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, a condizione che vengano rispettati i requisiti del comma 2.

8. Gli ampliamenti del comma 1 non possono superare per più di un metro l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici o derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all' [articolo 23, comma 2 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) (Tutela ed uso del suolo).

9. Gli ampliamenti del comma 1 devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, non possono costituire una nuova unità abitativa e devono comunque essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e le distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

10. Con gli interventi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati.

#### Art. 4

(Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga )

1. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 6, negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati o che abbiano ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione delle unità edilizie uni e bi-familiari o comunque di volumetria complessiva non superiore ai mille metri cubi, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, a condizione che, fermo restando il rispetto delle norme regionali in materia di rendimento

energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici, tali da raggiungere il valore 1,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte", approvato dalla Giunta regionale con propria deliberazione.

2. Per gli interventi del comma 1 è concesso un ampliamento del 25 per cento della volumetria esistente. È concesso in alternativa un ampliamento del 35 per cento della volumetria esistente se il progetto di ricostruzione raggiunge il valore 3 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte".

3. L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione di cui ai commi 1 e 2 devono essere dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA, e il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

4. Gli interventi di ricostruzione dei commi 1 e 2 devono essere realizzati sui lotti nei quali è avvenuta la demolizione, non possono superare per più di un metro l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici o derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all' [articolo 23, comma 2 della l.r. 56/1977](#).

5. La ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

6. Con gli interventi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati.

#### Art. 5

(Applicazione all'edilizia residenziale sovvenzionata)

1. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 6, gli interventi degli articoli 3 e 4 sono applicabili agli edifici esistenti di edilizia residenziale sovvenzionata a totale proprietà pubblica, indipendentemente dalle volumetrie degli stessi.

2. Negli edifici del comma 1, sono consentiti interventi di ampliamento nel limite del 20 per cento della volumetria esistente volti al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, a condizione che, fermo restando il rispetto delle norme regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli interi edifici, tali da raggiungere il valore 1 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte".

3. Negli edifici del comma 1, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35 per cento della volumetria esistente volti al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, a condizione che, fermo restando il rispetto delle norme regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici, tali da raggiungere il valore 2 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte".

4. L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione di cui ai commi 2 e 3, devono essere dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA, e il loro conseguimento è attestato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in

manca di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa, non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

5. Gli interventi di ampliamento del comma 2 devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, gli interventi di ricostruzione del comma 3 devono essere realizzati sui lotti nei quali è avvenuta la demolizione, ed entrambi non possono superare per più di un metro l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici o derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti, al rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

6. Con gli interventi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati.

#### Art. 6

##### (Limitazioni)

1. Gli interventi degli articoli 3, 4 e 5 non possono essere realizzati su edifici che, al momento della presentazione del permesso di costruire o della DIA, risultino eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo, fatti salvi gli edifici realizzati prima che fosse obbligatorio tale titolo.

2. Gli interventi degli articoli 3, 4 e 5 non possono essere realizzati su edifici o ambiti, individuati dai piani regolatori come centri storici comunque denominati, aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

3. Gli interventi degli articoli 3, 4 e 5 non possono essere realizzati nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa secondo le indicazioni della Circolare 7/LAP/1996 e s.m.i., e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi [della legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

4. Gli interventi degli articoli 3, 4 e 5 non possono essere realizzati su edifici ricadenti all'interno di aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 [del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

5. Gli interventi degli articoli 3, 4 e 5, dove autorizzabili, devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel [d. lgs. 42/2004](#), e quanto definito dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI; devono inoltre acquisire i pareri e le autorizzazioni necessari prima del rilascio del permesso di costruire o, in alternativa, prima della presentazione della denuncia d'inizio attività.

6. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 5, sono ammessi nelle aree protette nazionali e in quelle istituite con legge regionale, fatto salvo l'ottenimento della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi [del d. lgs. 42/2004](#).

7. Le disposizioni contenute negli articoli 3 e 4 sono alternative all'applicazione [della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21](#) (Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti), come prorogata dall'articolo 13 della presente legge e non sono utilizzabili per i rustici ai quali si applica la [legge regionale 29 aprile 2003, n. 9](#) (Norme per il recupero funzionale dei rustici).

#### Art. 7

(Facoltà dei comuni di non applicare tutta o parte della legge. Elenchi degli interventi)

1. I comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono, nel termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione dell'applicazione totale o parziale degli articoli 3, 4 e 5, in tutto o in parte del territorio comunale.

2. I comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono, inoltre, indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, e 5.

3. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 5, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti di cui alla presente legge.

## Titolo II.

### DISPOSIZIONI DI SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE EDILIZIE E URBANISTICHE

#### Art. 8

##### (Denuncia di inizio attività)

1. Fermo restando quanto disposto dal [Titolo II, Capo III del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in merito alla disciplina della denuncia di inizio attività si applicano, inoltre, le disposizioni previste dai commi successivi.
2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, purché presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori stessi, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività, senza attendere alcun termine per l'inizio dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli disciplinati dalle ll. rr. 21/1998 e 9/2003;
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l'approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;
  - c) gli interventi di nuova costruzione, qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.
4. La dichiarazione prevista al comma 3, lettere b) e c) deve comunque essere assunta dal competente organo comunale entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati ad operare con denuncia di inizio attività; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione purché il progetto di costruzione sia accompagnato da relazione tecnica nella quale sia asseverata l'esistenza delle caratteristiche sopra menzionate.
5. Il competente ufficio comunale, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente articolo;
  - c) a comunicare l'importo del contributo di costruzione. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il competente ufficio comunale provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori è interrotto sino al ricevimento degli atti necessari; la richiesta di integrazione non può essere reiterata.
6. I comuni stabiliscono modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
  - b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

7. L' [articolo 56 della l.r. 56/1977](#), come sostituito dall' [articolo 52 della legge regionale 6 dicembre 1964, n. 61](#), è abrogato.

#### Art. 9

(Abrogazione dell'autorizzazione regionale per insediare impianti industriali di grandi dimensioni)

1. Il [quinto comma dell'articolo 26 della l.r. 56/1977](#), è abrogato.

#### Art. 10

(Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19)

1. Il [comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19](#) (Norme in materia edilizia e modifiche alla [legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) "Tutela ed uso del suolo"), è sostituito dal seguente:

" 1. La nomina della Commissione edilizia è facoltativa."

2. Al [comma 3 dell'articolo 4 della l.r. 19/1999](#), le parole: "eletti dal consiglio comunale", sono sostituite dalle seguenti: "nominati dal competente organo comunale".

3. Il [comma 5 dell'articolo 4 della l.r. 19/1999](#), è sostituito dal seguente:

" 5. Il regolamento edilizio indica gli interventi sottoposti al parere preventivo, non vincolante della commissione edilizia."

4. Al [comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45](#), (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione regionale 12 agosto 1981, n. 17), le parole: "sentito il parere della Commissione Comunale igienico-edilizia ed" sono soppresse.

#### Art. 11

(Modifiche e integrazioni alla legge regionale 3 aprile 1989, n. 20)

1. Dopo il [comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20](#) (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici), è inserito il seguente:

" 1 bis. I comuni danno immediata comunicazione al Ministero per i Beni e le Attività Culturali delle autorizzazioni rilasciate e trasmettono contestualmente la relativa documentazione; gli stessi atti devono, nei medesimi termini essere inviati alla Regione. Le citate autorizzazioni non divengono efficaci fino a quando non si sia provveduto alla loro trasmissione."

2. Dopo il [comma 8 dell'articolo 16 della l.r. 20/1989](#), è inserito il seguente:

" 8 bis. La competenza di cui all' [articolo 167 del d.lgs 42/2004](#), è delegata ai comuni."

#### Art. 12

(Modifiche alla legge regionale 28 maggio 2007, n. 13)

1. Al [comma 5 dell'articolo 18, della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13](#) (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia), la parola: "fotovoltaici", è sostituita dalle seguenti: "alimentati da fonti rinnovabili".

2. Al [comma 6 dell'articolo 18, della l.r. 13/2007](#), le parole: "impianti fotovoltaici e il loro allacciamento alla rete di distribuzione", sono sostituite dalle seguenti: "impianti alimentati da fonti rinnovabili".

3. Alla [lettera p\) del comma 1 dell'articolo 21, della l.r. 13/2007](#), le parole: "impianti fotovoltaici e il loro allacciamento alla rete di distribuzione", sono sostituite dalle seguenti: "impianti alimentati da fonti rinnovabili".

### Titolo III.

### INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE



#### Art. 13

(Modifiche alla legge regionale del 6 agosto 1998, n. 21)

1. All' [articolo 1 comma 3 della l.r. 21/1998](#) le parole: "alla data di entrata in vigore della presente legge", sono sostituite dalle seguenti: "al 31 dicembre 2008".

#### Art. 14

(Interventi di riqualificazione edilizia)

1. I comuni possono individuare edifici, con la sola esclusione di quelli a destinazione commerciale, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione.
2. Per incentivare gli interventi del comma 1, lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente.
3. La parziale ricostruzione di cui al comma 1, può avvenire sullo stesso sedime nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, mentre la cubatura eccedente, sommata alla premialità prevista al comma 2, può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi. La totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi.
4. Gli interventi previsti ai commi precedenti volti al miglioramento della qualità architettonica, ambientale ed energetica, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle norme regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici, tali da raggiungere il valore 2 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico", approvato dalla Giunta regionale; l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione, devono essere dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA, il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori e, in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa, non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.
5. I comuni possono individuare altresì edifici produttivi o artigianali, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio, per i quali prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 35 per cento della superficie utile lorda e previa loro demolizione, il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), come disciplinate dalle linee guida regionali e individuate anche attraverso sistemi perequativi e/o l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area di decollo dell'intervento. La Regione, allo scopo di incentivare la realizzazione di tali aree, può avvalersi degli strumenti di intervento previsti negli atti di programmazione adottati in attuazione [della legge regionale 22 novembre 2004](#), n. 34 (Interventi per lo sviluppo delle attività produttive) e delle risorse finanziarie regionali, nazionali, comunitarie allo scopo destinate. I comuni disciplinano altresì la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo dell'intervento prevedendone la riqualificazione paesaggistica.
6. Le modalità operative per la ristrutturazione e, o, la rilocalizzazione degli edifici di cui al presente articolo possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata tra i comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, la Regione e le province, se richieste, che contiene gli impegni delle parti.
7. I comuni possono individuare edifici produttivi o artigianali, legittimamente costruiti, per i quali prevedere, anche tramite premi di cubatura entro il limite del 20 per cento della superficie utile lorda, interventi di riqualificazione e mitigazione volti al miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica e dell'efficienza energetica.